MONITORING PRIORITEITEN VOLKSHUISVESTING

Startmeting van de ontwikkelingen op de prioritaire thema's, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, directoraat Kennis en Verkenningen

24 maart 2016

drs. Fokke de Jong
drs. Hanjo Lagas
drs. Joost Wegstapel

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht
030 693 60 00
info@atrive.nl
www.atrive.nl
KvK: 31042832

SAMENVATTING

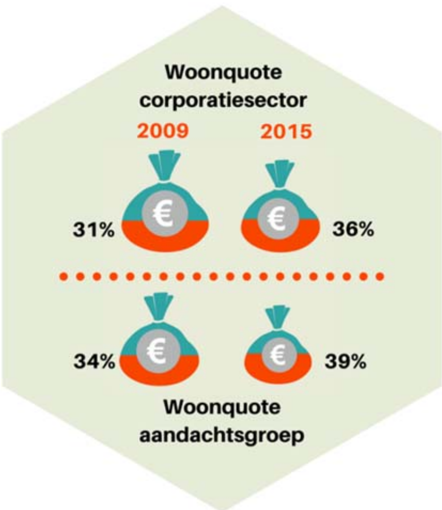
Voor u ligt het resultaat van de eerste monitoring van de volkshuisvestelijke prestaties op de vier prioritaire thema's, namelijk: de betaalbaarheid van de woningvoorraad, de energiebesparing in deze voorraad, het scheiden van wonen en zorg en de huisvesting van urgente doelgroepen. Dit onderzoek is te beschouwen als een startmeting. Bij de interpretatie van de uitkomsten moet bedacht worden dat voor sommige onderdelen van de prioritaire thema's beleid onlangs van kracht is geworden.. Het onderzoek maakt gebruik van verschillende bronnen over de corporatiesector. Ter aanvulling heeft Atrivé een enquête uitgezet bij alle woningcorporaties (toegelaten instellingen) en voorbeelden van vernieuwende aanpakken verzameld.



Het onderzoek richt zich op de corporatievoorraad van 2,25 miljoen zelfstandige huurwoningen, op een totale woningvoorraad van 7,3 miljoen woningen.

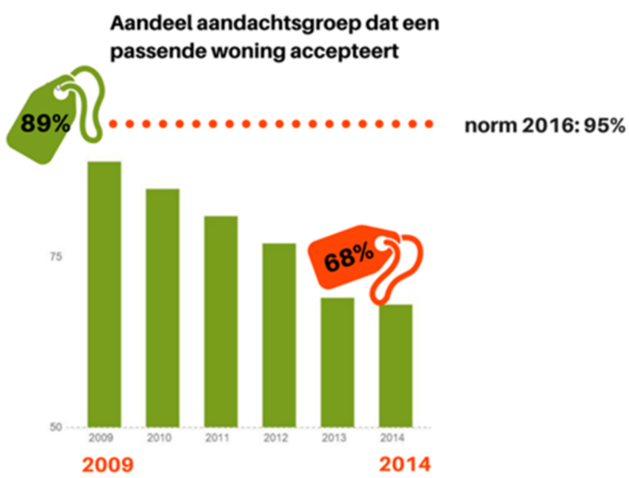
Betaalbaarheid

De woonlastenproblematiek heeft de afgelopen twee jaar volop in de schijnwerpers gestaan. Een veel gebruikte 'meetlat' ter duiding is het deel van het netto besteedbaar inkomen dat huishoudens aan het wonen besteden: de zogeheten 'netto woonquote'. De aandachtsgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag) in de corporatiesector wordt geconfronteerd met een stijging van de gemiddelde woonquote van 34% tot met 39% in de periode 2009-2015. Hierbij is rekening gehouden met de huurtoeslag die zij hebben ontvangen. De gemiddelde woonquote van de huishoudens met een inkomen tot € 34.911,- (de EC-doelgroep) stijgt in deze periode vrijwel evenveel, van 34% tot 38% in dezelfde periode. Voor het totale aantal huishoudens in corporatiewoningen bedraagt de woonquote in 2015 gemiddeld circa 36% (2009: 31%).



Deze toename van woonquotes is een resultante van een stijging van de gemiddelde kale huur in de

corporatiesector en een afname van het gemiddeld inkomen van huishoudens in corporatiewoningen. In reële termen zijn de besteedbare inkomens van huurders in corporatiewoningen tussen 2009 en 2015 gemiddeld met 12% gedaald. De daling is grotendeels het gevolg van de economische crisis, in combinatie met een verandering in de samenstelling van de huishoudens in de corporatiesector: meer gepensioneerden en eenpersoonshuishoudens. Als gevolg van deze ontwikkelingen is het aandeel huishoudens in de corporatiesector dat tot de EC-doelgroep behoort, toegenomen van 71% tot 79%. Dit betekent dat het aandeel huishoudens dat niet tot de EC-doelgroep behoort, voor zover woonachtig in 'gereguleerde woningen', ook wel scheefwoners genoemd, is afgenomen van 29% in 2009 tot 21% in 2015.
De woonlasten van huurders in corporatiewoningen namen daarentegen reëel met gemiddeld circa 4% toe. De stijging is het gevolg van een toename van de gemiddelde kale huur in corporatiewoningen met 11% (2010-2015). De overige woonlasten, waaronder energie, daalden in de periode 2009-2015 met 16%.



Recent is er meer aandacht gekomen voor passend wonen qua inkomen, die ook tot wetgeving heeft geleid: vanaf 2016 moet 95% van de aandachtsgroep passend worden gehuisvest in een woning met een huur onder de van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Dit betekent een trendbreuk met het recente verleden waarin het aandeel 'passende' woningacceptaties in de jaren 2009-2014 afnam van 89% naar 68%. Dit betekent in 2014 dat 32% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning accepteerde boven de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. In de periode waarin de gegevens voor deze monitoring zijn verzameld was nog geen sprake van wetgeving aangaande passend toewijzen.
Omdat de aandachtsgroep de afgelopen jaren in toenemende mate in relatief dure huurwoningen terecht kwam, zou verwacht mogen worden dat de woonquote voor deze groep veel sterker is toegenomen dan voor de EC-doelgroep. Dit 'surplus' in de stijging van hun woonquote ten opzichte van de EC-doelgroep doet zich echter nauwelijks voor. Weliswaar is er voor de aandachtsgroep sprake van een extra stijging van de kale huur, als gevolg van duurder toewijzen, maar deze wordt voor hen grotendeels gecompenseerd door de huurtoeslag.



In reële termen nam het totaalbedrag aan uitgekeerde huurtoeslag sinds 2009 toe met 40%, tot circa 3,1 miljard in 2015. Verklaringen hiervoor zijn een groei van de aandachtsgroep met 6% in de periode 2009-2015, alsmede een daling van het aandeel van de aandachtsgroep dat een bij hun inkomen passende woning terecht kwam.

Uit de geanalyseerde prestatieafspraken blijkt dat de omvang van de kernvoorraad (in relatie tot de sociale doelgroep) en de betaalbaarheid van deze kernvoorraad hoog op de agenda van gemeenten en woningcorporaties staat. Meestal worden echter geen concrete afspraken gemaakt.

Energie

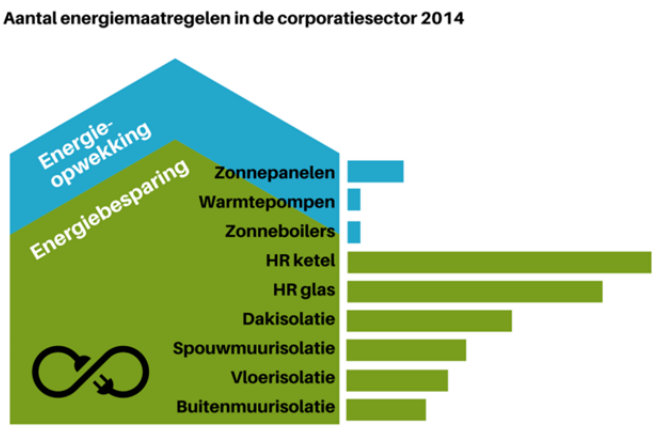
In 2014 was van de corporatievoorraad (2,25 miljoen woningen) de energieprestatie van circa 530.000 woningen minimaal energielabel B. Het aandeel van de woningen met minimaal een B-label is toegenomen van 14% in 2011 tot 24% van de corporatievoorraad in 2014. Gemiddeld was sprake van een energielabel D.
Een andere manier om de energieprestatie te duiden is de Energie-Index (EI), waarbij de energieprestatie beter is naarmate de index lager is. In de periode 2011-2014 is de Energie-Index voor woningen in eigendom van woningcorporaties verbeterd, namelijk van 1,78 in 2011 naar 1,65 in 2014; een verbetering van ruim 7%.

Het nationaal Energieakkoord behelst onder meer het energiezuinig maken van de woningvoorraad. Een energiezuiniger voorraad levert een grote bijdrage aan het terugdringen van de CO_2-uitstoot. In dit verband is er afgesproken dat in 2020 de sociale huurvoorraad een Energie-Index kent van 1,25 ('gemiddeld een label B'). Dit betekent dat de EI de komende 6 jaar met 0,40 dient te dalen: een 'verbetertempo' van bijna 0,07 'indexpunten' per jaar. In de periode 2011-2014 lag het verbetertempo op ruim 0,04 indexpunten per jaar.

De energie-investeringen van woningcorporaties nemen toe. In 2014 is voor een bedrag ad € 207 miljoen geïnvesteerd (2011: € 105 miljoen nominaal). Ongeveer 7,5% van de operationele kasstroom van 2,7 miljard euro van woningcorporaties is in 2014 in duurzaamheidsmaatregelen geïnvesteerd (bron: dVi). Daarmee is in dit jaar voor ongeveer 90.000 woningen minimaal één labelsprong gerealiseerd.
De meest toegepaste energiemaatregelen zijn isolatiemaatregelen en installatie van een efficiënter verwarmingstoestel. Per bouwdeel, voor zover tot de buitenschil behorend, is het aandeel dat is aangepakt als volgt:

- Glasisolatie (88%)
- Paneel-, gevel-, dak- en kierisolatie (74% tot 77%)
- Vloerisolatie (43%).

Energieopwekking betreft meestal zonnepanelen of zonneboilers. Beide worden in circa 1% van de voorraad toegepast.
In de energiemaatregelen in 2014 wordt de installatie van een efficiënter verwarmingstoestel het meest toegepast (110.000 woningen). Daarnaast wordt een mix van isolatiemaatregelen ingezet, met HR-glas als meest toegepaste maatregel (90.000 woningen). Realisatie van energieopwekking met zonnepanelen is in 2014 bij circa 20.000 woningen toegepast.



De meeste corporaties maken geen gebruik van de mogelijkheden om energie-investeringen in de huur volledig door te berekenen. Doorgaans is sprake van een gedeeltelijke doorberekening, meestal 40% tot 60% van de investeringen in energiemaatregelen. Bijna een kwart van de corporaties geeft aan deze in het geheel niet door te berekenen.
Voor een complexgewijze aanpak die gepaard gaat met huurverhoging is instemming van de huurders nodig (70%). In de brief Prioriteiten volkshuisvesting d.d. 22 juni 2015 aan de Tweede Kamer wordt aangegeven dat corporaties bij hun plannen voor energiebesparende en energieopwekkende maatregelen tijdig kunnen inzetten op communicatie met de huurders om hun medewerking te bevorderen.
Vaak is sprake van voorlichting tijdens bijeenkomsten, in combinatie met persoonlijke voorlichting, soms ook in combinatie met voorlichting via social media. Vrijwel alle corporaties maken, door onder meer het organiseren van bijeenkomsten, hun huurders bewust van energiebesparende maatregelen die zij zelf kunnen nemen. Een deel zet ook energiecoaches in.
Zowel bij de energiebesparing als bij de energieopwekking zijn er geslaagde voorbeelden van aanpakken waarin het initiatief bij de huurder ligt. Huurders opteren individueel voor een pakket energiebesparing dan wel zonnepanelen, maar organiseren zich ook als collectief. Uit onze landelijke enquête onder de woningcorporaties blijkt dat het merendeel van de corporaties op enigerlei wijze bewonersinitiatieven voor energiebesparing ondersteunt door bijvoorbeeld het geven van advies of begeleiding van initiatieven. Een kwart van de corporaties geeft ook organisatorische ondersteuning.

In alle recente afspraakrelaties (vanaf juli 2015) zijn afspraken gemaakt over (energetische) woningverbetering. In de geldende relaties van vòòr augustus 2014 was dit aandeel nog 89%.

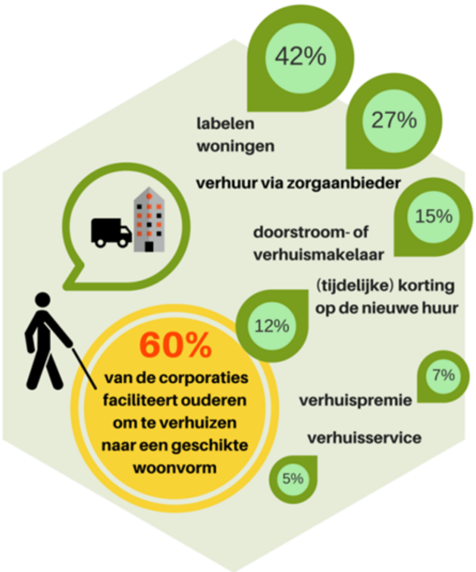
Wonen met zorg

De komende jaren neemt het aantal ouderen in Nederland sterk toe. In 2015 wonen er ruim 700.000 huishoudens ouder dan 65 jaar in een woning van de woningcorporatie (32% van alle huishoudens in een corporatiewoning). Een deel van de ouderen krijgt met fysieke beperkingen te maken, waardoor aanpassingen in de woning of verhuizing naar een andere woning nodig kunnen zijn. Voor de mensen die zorg nodig hebben is het rijksbeleid gericht op de hervorming van de (langdurige) zorg, wat gevolgen heeft voor de woningmarkt. Ook willen mensen die zorg nodig hebben doorgaans zelf zo lang mogelijk thuis wonen.

De woningvoorraad van corporaties bevat in 2014 ongeveer 734.000 nultredenwoningen: over het algemeen voldoen etagewoningen met lift (357.000 woningen in 2014) en hoogbouw (282.000 woningen in 2014) aan dit criterium. Deze woningtypen tezamen (640.000 woningen in 2014) betreffen het grootste deel van de voorraad nultredenwoningen.
Corporaties bezitten circa 200.000 woongelegenheden specifiek bestemd voor ouderen. Het betreft zelfstandige verhuureenheden in (vooral) geclusterde woonvormen die het veiligheidsgevoel vergroten en eenzaamheid beperken. Circa 14.500 woningen staan in 2014 te boek als woongelegenheid voor lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten en ongeveer 2.000 woningen als woongelegenheid voor GGZ-cliënten.

Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg is te verwachten dat de vraag naar woonzorgwoningen toeneemt. Hierin kan deels voorzien worden met transformatie van leegkomend zorgvastgoed (verzorgingshuizen). Veel verzorgingshuizen zijn in bezit van corporaties, waarbij de zorginstellingen de exploitatie voor hun rekening nemen. Met name de grotere corporaties met meer dan 10.000 woningen hebben een toekomststrategie voor hun zorgvastgoed ontwikkeld (21%).

Manieren waarop corporaties ouderen faciliteren om te verhuizen naar een geschiktere woonvorm



De relatief lage verhuismobiliteit van ouderen leidt er toe dat veel ouderen in voor hen (objectief gezien) ongeschikte woningen wonen. Derhalve is beleid erop gericht deze ouderen geschikter te laten wonen. De vrijkomende woning kan dan benut worden voor andere doelgroepen. Met gerichte doorstroommaatregelen kunnen woningcorporaties de doorstroming van ouderen (al of niet met een beperking) faciliteren. In de enquête geeft 60% van de woningcorporaties aan dit op enigerlei wijze te doen, met bijvoorbeeld het labelen van woningen voor ouderen, een verhuiscoach voor senioren of (tijdelijke) huurkorting voor een nieuwe woning.

Wat evenzeer van belang is, is dat langer zelfstandig wonen om meer dan alleen de woning gaat. Een fysiek toegankelijke woning maakt het mogelijk om langer zelfstandig thuis te wonen. Maar ook andere aspecten zijn van belang, zoals een sociaal netwerk om op terug te vallen, goede toegankelijkheid van de directe woonomgeving, laagdrempelige ontmoetingsplekken in de omgeving en voorzieningen. Het maatschappelijk vastgoed in bezit van woningcorporaties, dat langer thuiswonen ondersteunt (ontmoeting, dagbesteding, voorzieningen), levert hier een bijdrage aan.

In de meest recente afspraakrelaties (sinds juli 2015) komen afspraken met betrekking tot 'ouderen/nultredenwoningen' het meeste voor, met een aandeel van 67%. Dit aandeel is gelijk aan het aandeel in de geldende relaties van vòòr augustus 2014. Een andere belangrijke categorie afspraken betreft 'wonen met zorg, woonzorgcentrum', met een aandeel van 58% in de recente afspraakrelaties. Dit aandeel is lager dan in de geldende relaties van vòòr augustus 2014 (72%).

Urgente doelgroepen

Tot de primaire taak van woningcorporaties behoort het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Daarnaast worden urgente doelgroepen gehuisvest. Ook dit wordt gezien als de maatschappelijke taak van woningcorporaties. Ten aanzien van hun huisvestingsvraag is het beschikbare bronmateriaal gefragmenteerd. In het rapport is deze voor zover bekend beschreven.

De urgenten vormen een diverse groep, waarbij een deel in de Huisvestingswet als zodanig is benoemd en een deel door lokale partijen als zodanig wordt beschouwd.

Allereerst worden er in de Huisvestingswet drie categorieën ('rijks')urgenten onderscheiden, te weten:

- Mantelzorgers- en ontvangers
- Mensen die in Blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven
- Vergunninghouders.

Van deze drie categorieën is van de vergunninghouders de huisvestingsbehoefte bekend. In 2015 was sprake van een taakstelling van 28.000 vergunninghouders. Gevoeglijk, mede vanwege de

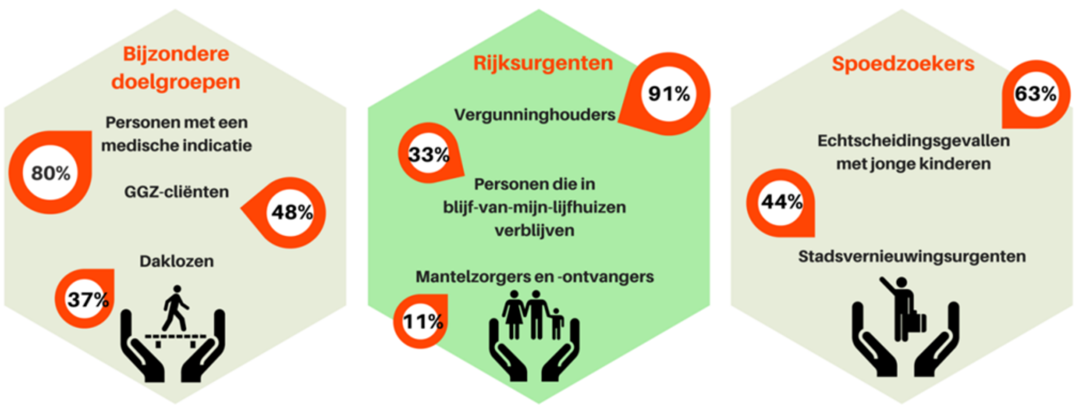
procesafspraken tussen COA, gemeenten en corporaties, mag worden aangenomen dat de vergunninghouders overwegend in een corporatiewoning worden gehuisvest. Uitgedrukt in huishoudens bestaande uit één of meer vergunninghouders zijn er in 2015 circa 16.000 woningen toegewezen. Dit betreft 12% van de toewijzingen aan 'instromers' in de corporatiesector: verhuur aan huishoudens die voorheen niet in een corporatiewoning woonden. Inmiddels heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst een wetsvoorstel bij de Raad van State ingediend om de bijzondere positie van vergunninghouders te wijzigen en hen niet meer als urgente woningzoekenden aan te wijzen. In het voorstel mogen voortaan gemeenten zelf bepalen of het nodig is de zogeheten vergunninghouders voorrang te geven op andere woningzoekenden.

Hiernaast zijn er verschillende categorieën urgenten die door gemeenten en woningcorporaties als zodanig worden beschouwd, met daarin een onderscheid tussen huishoudens die snel een woning nodig hebben ('spoedzoekers') en huishoudens die een woning met woonbegeleiding nodig hebben (bijzondere doelgroepen). Om deze groepen buiten de reguliere toewijzing om te huisvesten dienen gemeenten een huisvestingsverordening te hebben. Hiervoor dient schaarste te zijn aangetoond.

Bijzondere doelgroepen zijn (ex)-psychiatrische patiënten, ex-dak- en thuislozen, (ex)-verslaafden en ex-gedetineerden Het aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen betreft toewijzingen door de corporatie zelf én toewijzingen van woonruimte aan bijzondere doelgroepen door (zorg)instellingen die daarvoor woningen of woongebouwen van de corporatie huren. Deze vraag manifesteert zich met name in de grotere (centrum)gemeenten. Het aantal toewijzingen schommelt tussen de vier en vijf duizend per jaar.

De overige urgente doelgroepen betreffen 'spoedzoekers': Welke categorieën als zodanig door gemeenten en corporaties worden onderscheiden is sterk situatieafhankelijk. Veel voorkomende categorieën zijn: medische urgenten, pas gescheiden personen, en waar van toepassing ook arbeidsmigranten. Voor deze groepen biedt tijdelijke huisvesting vaak soelaas. Om voldoende aanbod te kunnen realiseren zijn vaak onconventionele oplossingen nodig, zoals huurwoongelegenheden die zijn voortgekomen uit de transformatie van kantoorgebouwen of leegstaand zorgvastgoed. Bovendien worden in dit verband verplaatsbare, flexibele units genoemd. Ook het huisvesten van meerdere alleenstaanden in één woning kan een optie zijn. In 2014 blijkt 9% van de woningcorporaties deze oplossingsrichtingen te ontwikkelen. Uit voorbeelden van woningcorporaties die dit doen blijkt dat veelal woonconcepten worden gerealiseerd met een onderlinge mix van deze groepen, en met een mix van deze groepen met vergunninghouders.

Aandeel corporaties dat urgenten heeft gehuisvest



Corporaties is in de enquête gevraagd welke effecten zij ervaren als gevolg van toewijzingen aan urgenten (niet gespecificeerd naar categorie). Twee derde van de corporaties verwacht of ervaart oplopende wachttijden en afnemende slaagkansen voor dit deel en de helft van de corporaties verwacht dat de reguliere doelgroepen worden verdrongen. Ook voorziet meer dan 40% een tekort aan goedkope woningen.

In de perceptie van circa 20% van de woningcorporaties leidt het plaatsen van deze specifieke doelgroepen in de wijken tot overlast.

In de recente afspraakrelaties (vanaf juli 2015) komen afspraken over het huisvesten van vergunninghouders het meeste voor (aandeel 84%). Nieuw is de categorie 'huisvesting van overige urgente doelgroepen', met een aandeel van 42%.
In mindere mate zijn prestatieafspraken gemaakt aangaande de urgente groepen die gemeenten en corporaties onderscheiden: spoedzoekers en bijzondere doelgroepen. Ten opzichte van de situatie in 2014 zijn recentelijk minder afspraken over huisvesting van spoedzoekers gemaakt. Ook het aandeel afspraken over herbestemming van kantoren en ander leegstaand vastgoed nam af, tot 21% van de recente relaties.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1

INLEIDING

Door de nieuwe Woningwet, die per 1 juli 2015 van kracht is, ontstonden veel veranderingen voor corporaties en gemeenten. De Kamerbrief van 22 juni 2015 over de prioriteiten volkshuisvesting vermeldt dat het maken van een woonvisie en goede prestatieafspraken een centrale positie gaan innemen in het volkshuisvestelijk stelsel. Het werkterrein van corporaties wordt teruggebracht daarbij naar de kerntaak. Meer en meer is de gemeentelijke woonvisie bepalend voor wat de corporatie in het werkgebied uitvoert. Aansluitend maken gemeente, betrokken woningcorporatie(s) en huurders prestatieafspraken over de belangrijkste thema's van de volkshuisvesting.
Om goed de vinger aan de pols te kunnen houden in dit dynamische speelveld brengt het ministerie van BZK in 2016 de Staat van de volkshuisvesting uit om een beeld te geven van de ontwikkeling in de corporatiesector. De Staat van de volkshuisvesting is een monitor waarmee de minister de Kamer jaarlijks informeert over de prestaties van de volkshuisvestingssector.

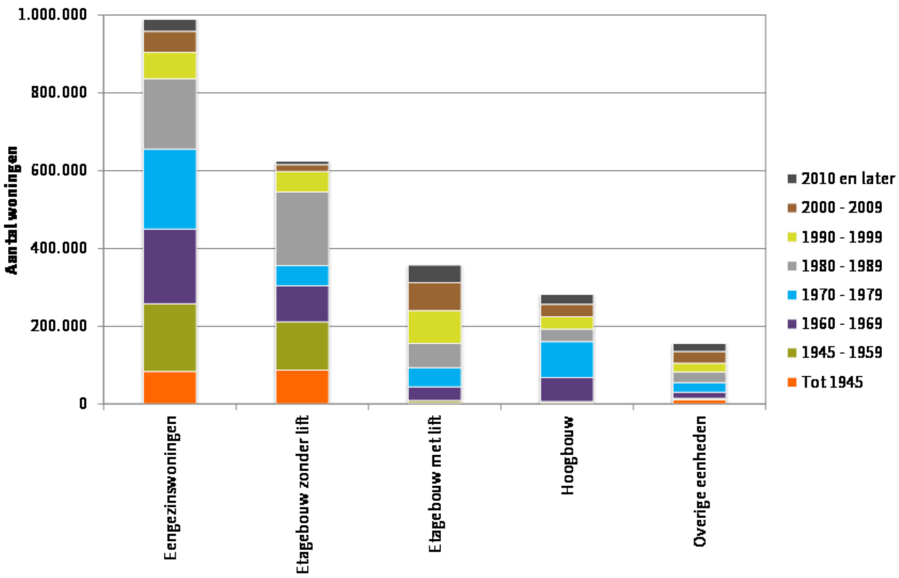
Het ministerie van BZK, directie Kennis en Verkenningen heeft Atrivé gevraagd om het onderzoek naar de ontwikkeling van de volkshuisvestelijke prestaties te verrichten op de vier prioritaire thema's. Deze thema's betreffende betaalbaarheid van de woningvoorraad, de energiebesparing in deze voorraad, het scheiden van wonen en zorg en de huisvesting van urgente doelgroepen. Dit onderzoek is de eerste monitoring van de prioritaire thema's. Aangezien de beschreven resultaten van voor het moment dateren waarop de prioritaire thema's zijn vastgesteld, is sprake van een startmeting.
De samenwerking tussen corporatie en gemeenten is de hoeksteen van de uitvoering van het volkshuisvestelijke beleid in Nederland. Het ministerie van BZK heeft bij het volgen van de ontwikkelingen van voornoemde thema's behoefte aan inzicht in het woonbeleid van gemeenten en de kwaliteit van de prestatieafspraken die tussen gemeenten, corporaties en huurders zijn gemaakt op de vier thema's. De mate van explicitering, toetsbaarheid en verantwoordelijkheid (tot uitdrukking komend in hoeverre tussentijds wordt gerapporteerd over voortgang) bepalen onder meer de kwaliteit van de prestatieafspraken.

Middels deze monitor wil het ministerie zo veel als mogelijk zicht op zowel output als outcome verkrijgen die samenhangen met de prestaties van de corporaties. De begrippen output en outcome worden gebruikt in het beoordelen van de effectiviteit van maatschappelijke interventies (sociaal, wijkgericht). De output betreft de directe prestaties die corporaties geleverd hebben. De outcome betreft maatschappelijke ontwikkelingen die hiermee samenhangen. Hier wordt ook wel gesproken van het maatschappelijk effect van de output. Alhoewel de samenhang tussen output en outcome

niet verder wordt onderzocht, zijn wij wel van mening dat de knelpunten die corporaties ervaren bij het realiseren van hun output van belang zijn en worden dan ook vermeld voor zover bekend.

Voor de vier prioritaire thema's heeft het ministerie zijn onderzoeksvragen gespecificeerd in meer dan 70 deelvragen. In dit rapport is per thema op de resultaten ingegaan. Aan elk thema is een hoofdstuk gewijd waarbinnen Atrivé, voor de leesbaarheid, een rubricering van de belangrijkste aspecten heeft gemaakt. De resultaten betreffen een landelijk beeld (macroniveau), maar waar dat relevant is, is ook ingezoomd op eventuele verschillen naar kenmerken van gemeenten en kenmerken van corporaties, waarbij gewerkt is met classificaties (mesoniveau). Hiervoor is gewerkt met een viertal klasse-indelingen (zie bijlage 1). Waar geen verschillen zijn gevonden op mesoniveau is in het rapport alleen het landelijke beeld beschreven.

Figuur 1. Voorraad corporatiewoningen naar woningtype en naar bouwjaar, 2014



Bron: dVi 2014

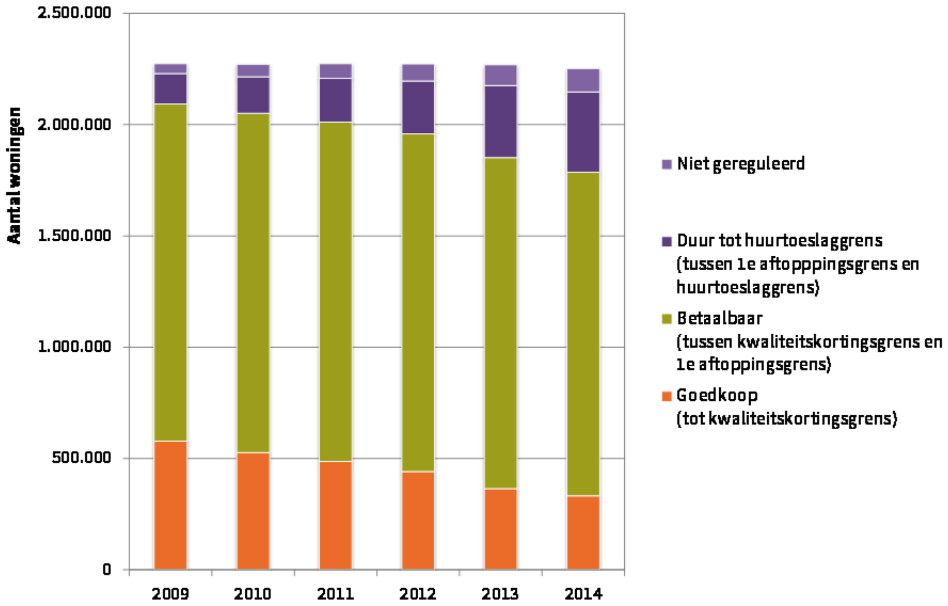
De prioritaire thema's zijn per hoofdstuk beschreven. Alvorens hierop in te gaan geven we een beeld van de voorraad van corporatiewoningen: in het totaal 2,4 miljoen woningen en wooneenheden, waarvan 2,25 miljoen zelfstandige woningen (bron: dVi)[1]. Zie Figuur 1. Waar in het rapport aan de corporatievoorraad wordt gerefereerd worden daarmee deze 2,25 miljoen zelfstandige woningen bedoeld. Hiervan zijn er bijna 1 miljoen eengezinswoningen. Het grootste deel van de woningvoorraad dateert uit de naoorlogse periode tot 1980. Het deel van de voorraad dat in deze eeuw gerealiseerd is, is relatief klein, vergeleken met de eerdere decennia. Sinds 2000 bestaat de nieuwbouw hoofdzakelijk uit eengezinswoningen en etagebouw met lift.

---

[1] Dit betreft de corporatievoorraad zoals geregistreerd in dVi. WoON 2015 komt op andere aantallen uit (2,2 miljoen zelfstandige woningen).

De kale huur van het overgrote deel van de corporatiewoningen bevindt zich onder de liberalisatiegrens, oftewel het gereguleerde deel van het bezit, met een omvang van 2,15 miljoen woningen. Van de ruim 2,25 miljoen zelfstandige woningen behoren er in 2014 ruim 100.000 woningen tot het niet-gereguleerde segment (bron: dVi). In 2009 was de omvang van het niet-gereguleerde segment ruim 40.000 woningen. Zie onderstaande figuur.

Figuur 2. Voorraad zelfstandige corporatiewoningen (gereguleerd/niet-gereguleerd) 2009-2014



Bron: dVi 2009-2014

De corporaties met minder dan 1.000 woningen (81) bezitten circa 1% van de corporatiewoningen. De grootteklasse 1.000-2.500 woningen (87) bezit 6%, van 2.500-5.000 woningen (68) 10%, van 5.000-10.000 woningen (71) 21%. De (67) corporaties met meer dan 10.000 woningen bezitten 62% van de woningvoorraad.

Tabel 1 Aantal corporaties en aantal zelfstandige huurwoningen naar corporatiegrootte 2014

	Aantal corporaties	Aandeel corporaties	Aantal woningen	Aandeel woningen
< 1.000 woningen	76	21%	33.105	1%
1.000 - 2.500 woningen	81	22%	129.471	6%
2.500 - 5.000 woningen	66	18%	223.292	10%
5.000 - 10.000 woningen	71	20%	465.321	21%
10.000 - 25.000 woningen	48	13%	649.245	29%
>= 25.000 woningen	19	5%	745.205	33%
Overig	3	1%	6.852	0%
Nederland	364	100%	2.252.492	100%

Bron: dVi 2014

Opbouw rapport en methode

In het rapport is achtereenvolgens ingegaan op de thema's betaalbaarheid (hoofdstuk 2), de energiezuinige voorraad (hoofdstuk 3), wonen met zorg (hoofdstuk 4), de huisvesting van urgente doelgroepen (hoofdstuk 5).

Voor het onderzoek is gebruikgemaakt van bestaande bronnen (microdata en onderzoeksrapporten). Bovendien heeft Atrivé een enquête uitgevoerd onder alle woningcorporaties (toegelaten instellingen) en zijn een aantal voorbeelden geïnventariseerd van de wijze waarop corporaties de vraagstukken op de prioritaire thema's aanpakken en welke nieuwe oplossingsrichtingen hiervoor de laatste jaren zijn ontwikkeld.

In de bijlagen is ingegaan op de bronnen en de onderzoeksmethoden, met hierin ook een overzicht van de ontwikkeling van de woningvoorraad van corporaties en de gehanteerde classificatie op mesoniveau (bijlage 1). In bijlage 2 is een overzicht van de gehanteerde begrippen opgenomen. Ook is een overzicht van voorbeelden van aanpakken van corporaties toegevoegd (bijlage 3). In bijlage 4 is van de 70 deelvragen van dit onderzoek aangegeven met behulp van welke bronnen deze beantwoord zijn. Ook is aangegeven welke vragen niet of deels beantwoord konden worden.

De startmeting is zo opgezet dat deze goed herhaalbaar is. Om op een volgend meetmoment tot een completere beantwoording te kunnen komen adviseren we om, hierop vooruitlopend, aandacht te besteden aan een verbreding en verdieping van het bronmateriaal. Meer data zijn gewenst aangaande de woonbehoefte van urgente doelgroepen. De bruikbaarheid van de databronnen die de energieprestaties betreffen is voor verbetering vatbaar. Bovendien biedt het materiaal voor deze startmeting beperkt inzicht in de mate waarin de reguliere woningzoekenden op dit moment worden bediend. Er bestaat, met andere woorden, geen landsdekkend overzicht van de ontwikkeling van het aantal reguliere actief woningzoekenden die zijn ingeschreven in lokale of regionale woonruimteverdeelsystemen.

Hoofdstuk 2

BETAALBAARHEID

2.1 Inleiding betaalbaarheid

Voor het thema betaalbaarheid zijn de volgende vragen leidraad:

- Welke ontwikkeling laten de huurprijzen van woningen van woningcorporaties en overige verhuurders zien en hoe ontwikkelt de huur zich als percentage van maximaal redelijke huur?
- Hoe ontwikkelen de huurprijzen zich van de nieuwbouwwoningen van corporatiewoningen?
- Hoe hebben de huur- en woonlasten zich in de afgelopen jaren ontwikkeld?
- In welke mate worden woningzoekenden gewezen op de hoogte van de woonlasten?
- Wat is de inkomensontwikkeling van de bewoners van corporatiewoningen?
- Hoeveel en welke typen huishoudens gebruiken de huurtoeslag?
- In hoeverre wijzen corporaties de woningen passend toe?
- In hoeverre bevorderen corporaties de doorstroming ten behoeve van het vrijkomen van passende woningen voor woningzoekenden?
- En in hoeverre zijn er (prestatie)afspraken ter zake gemaakt met de gemeente?

De resultaten op deze vragen komen als volgt terug in de paragrafen in dit hoofdstuk. In paragraaf 2.2 wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de huren. Vervolgens is in paragraaf 2.3 ingegaan op de ontwikkeling van de sociale doelgroep naar huishoudenstype en inkomen. In paragraaf 2.4 wordt een beeld geschetst van de omvang en ontwikkeling van de huurtoeslag aan bewoners in corporatiewoningen en in particuliere woningen, waarna in paragraaf 2.5 de woonlasten centraal staan. Paragraaf 2.6 gaat in op de beschikbaarheid van woningen voor de sociale doelgroep en de doorstroming. Verder is in paragraaf 2.7 beschreven op welke wijze corporaties omgaan met betalingsachterstanden. Dit hoofdstuk sluit af met de vermelding in hoeverre corporaties met gemeenten afspraken hebben gemaakt over het thema betaalbaarheid (paragraaf 2.8).

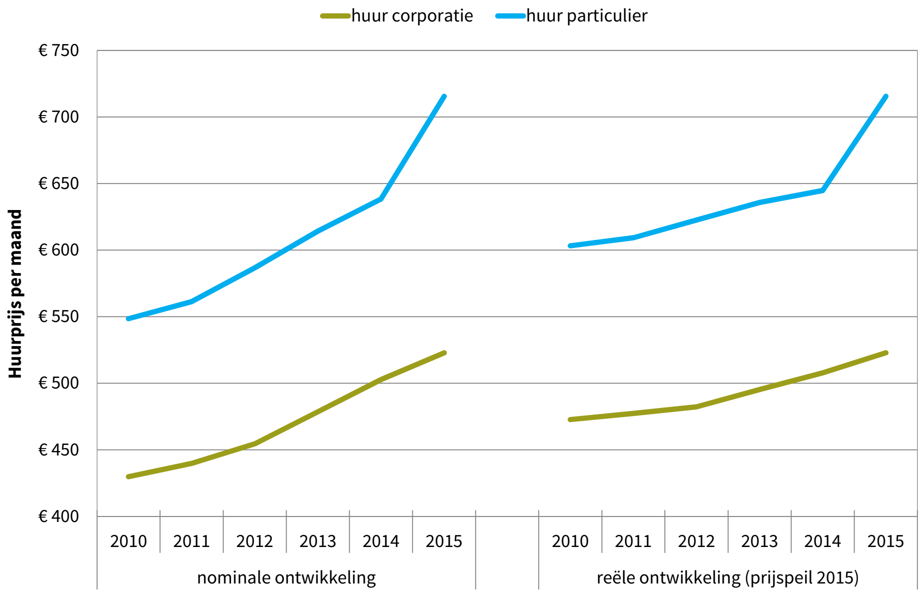
2.2 Huurontwikkeling

Aangaande de ontwikkeling van de huurprijzen is allereerst ingegaan op de corporatievoorraad. Deze is vergeleken met de overige voorraad in de huursector: het particuliere huursegment. Binnen de corporatievoorraad van zelfstandige woningen (2,25 miljoen woningen) is onderscheid gemaakt naar de voorraad tot de liberalisatiegrens (gereguleerd; 2,15 miljoen woningen) en het gedeelte met een kale huurprijs boven deze grens (niet-gereguleerd; 100.000 woningen).

Corporatiewoningen (gehele voorraad)
In de laatste vijf jaar is de gemiddelde kale huur van een corporatiewoning in reële termen toegenomen met 11%, van ongeveer € 470,- per maand in 2010, tot ruim € 520,- per maand in 2015 (gereguleerd + niet gereguleerd, bron: Huurenquête). Deze stijging in reële termen vond voornamelijk vanaf 2012 plaats. Bij de huurstijging in reële termen is rekening gehouden met de inflatie[2]. Nominaal was over dezelfde periode sprake van een huurstijging van 22%. In 2010 bedroeg de gemiddelde huur van een corporatiewoning in euro's van 2010 ongeveer € 430,-.

Particuliere huurwoningen
In dezelfde periode nam de kale huur in de voorraad huurwoningen van particuliere verhuurders in reële termen toe met 19%, van ongeveer € 600,- tot bijna € 720,-. Nominaal bedroeg de huurstijging over dezelfde periode 30%. In 2010 bedroeg de gemiddelde huur van een particuliere huurwoning in euro's van 2010 ongeveer € 550,-. De onderstaande figuur laat de nominale en reële ontwikkeling zien (bron: Huurenquête).
Van 2014 op 2015 was de gemiddelde huurstijging van particuliere huurwoningen sterker dan in de voorgaande jaren. In deze periode zette het herstel van de koopmarkt door.

Figuur 3. Nominale en reële ontwikkeling gemiddelde kale huur van corporatiewoningen en particuliere huurwoningen, 2010-2015



Bron: Huurenquête 2010 t/m 2015

Corporatiewoningen (gereguleerd)
In de laatste vijf jaar is de gemiddelde kale huur van de woningvoorraad met een huur tot de liberalisatiegrens (gereguleerde voorraad) in reële termen toegenomen met 9%, van ongeveer

[2] Bron: CBS-statline 'Inflatie; CPI, vanaf 1963' ; zie begrippenlijst.

€ 470,- per maand in 2010, tot ruim ongeveer € 510,- per maand in 2015 (bron: Huurenquête). Indien we de inflatie buiten beschouwing laten was er (nominaal) over dezelfde periode sprake van een huurstijging van 20%. In 2010 bedroeg de gemiddelde kale huur van de gereguleerde voorraad corporatiewoningen in euro's van 2010 ongeveer € 430,-. De kale huur van de gereguleerde voorraad is in 2010 vrijwel gelijk aan de totale corporatievoorraad omdat in 2010 de niet-gereguleerde voorraad een beperktere omvang had dan in 2015 (zie Figuur 4).

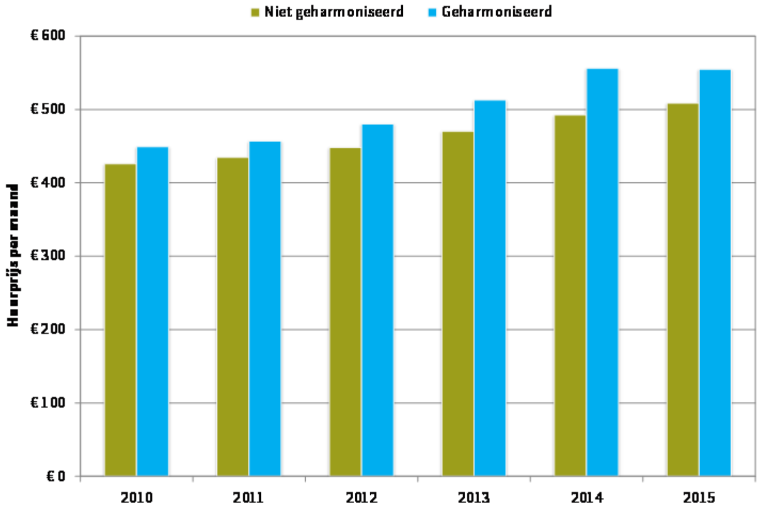
In deze ontwikkeling van de kale huurprijzen zijn verschillende componenten te onderscheiden, die samen tot een gemiddeld totaalbeeld per jaar leiden. De belangrijkste zijn:

- De jaarlijkse gemiddelde huurverhoging voor zittende huurders
- De huuraanpassing bij mutatie, voor nieuwe huurders om de huurprijs meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning (huurharmonisatie)
- De huurprijs van nieuwbouwwoningen.

Effect harmonisatie

Sinds 2010 wordt gemiddeld door de jaren heen elk jaar van ongeveer 4% van de corporatiewoningen binnen de sociale voorraad (gereguleerd) de kale huur geharmoniseerd (bron: Huurenquête). De afgelopen jaren blijken geharmoniseerde woningen gemiddeld € 20,- tot € 60,- per maand duurder te zijn dan niet-geharmoniseerde woningen. In 2014 was dit prijsverschil het grootst, zoals de onderstaande figuur laat zien. In 2015 ligt de kale huur van de in dat jaar als geharmoniseerd geregistreerde woningen niet hoger dan de geharmoniseerde woningen die in 2014 als zodanig werden geregistreerd. Een plausibele verklaring is dat bij recente harmonisaties, doelstellingen aangaande beschikbaarheid van betaalbare woningen meer een rol zijn gaan spelen.

Figuur 4. Nominale huurprijsontwikkeling in de corporatiesector (gereguleerd) naar geharmoniseerde en niet geharmoniseerde woningen, 2010-2015

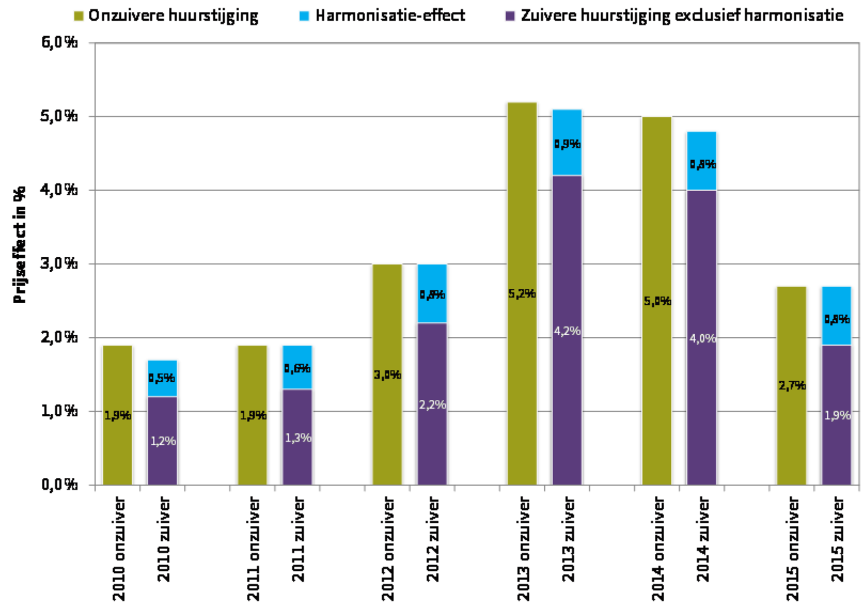


Bron: Huurenquête 2010 t/m 2015

Naast de huuraanpassingen bij mutatie (harmonisatie) is er sprake van veranderingen in de woningvoorraad die van invloed zijn op het gemiddelde huurniveau van de sociale huurwoningen:

nieuwbouw, sloop, woningverbetering, verkoop, doorschuiven naar vrijesectorhuur. Om hiervoor te corrigeren is met behulp van de Huurenquête een zuivere (nominale) huurstijging berekend. Deze is inclusief en exclusief het effect van de huurharmonisatie berekend.

Figuur 5. Zuivere (nominale) huurstijging inclusief en exclusief huurharmonisatie in de corporatiesector (gereguleerd) 2010-2015



Bron: Huurenquête 2010 t/m 2015

De zuivere nominale stijging van het gemiddelde huurniveau van gereguleerde woningen (gecorrigeerd voor voorraadeffecten) wordt, samen met de onzuivere huurstijging (niet gecorrigeerd voor voorraadeffecten), weergegeven in Figuur 5. Hieruit blijkt dat de voorraadeffecten op de huurstijging niet groot zijn. Daarnaast blijkt dat in de periode 2010-2011 ongeveer een derde deel van de huurstijging een doorwerking is van de huurharmonisatie. In de jaren 2012, 2013 en 2014 was de doorwerking van de huurharmonisatie beperkter (ongeveer een kwart tot een vijfde van de jaarlijkse huurstijging), om in 2015 weer wat toe te nemen. Grosso modo kan ongeveer 0,6% tot 0,8% nominale stijging van het gemiddelde huurniveau in de corporatiesector (gereguleerde segment), die uiteenloopt van bijna 2% tot ruim 5% per jaar, jaarlijks aan de huurharmonisatie worden toegerekend.
Een gedeeltelijke verklaring voor het beperktere nominale prijseffect in 2015 is dat in dat jaar de consumentenprijsindex (CPI) minder toenam dan in 2013 en 2014. Ook is de beperktere stijging in 2015 ten opzichte van 2013 en 2014 een indicatie voor een mogelijk al toenemende aandacht voor de betaalbaarheid.

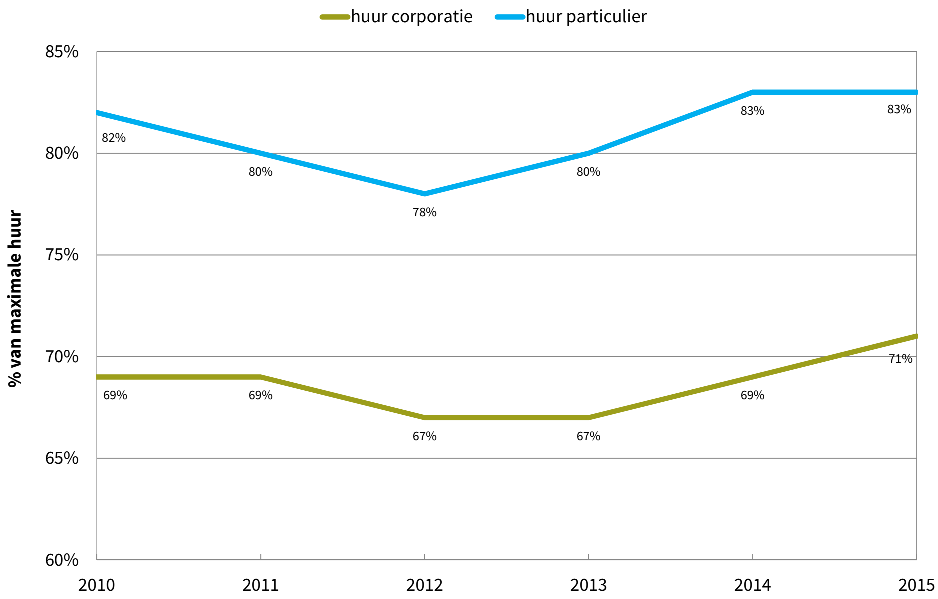
In de corporatiesector wordt niet alleen naar de huurprijsontwikkeling op zich (nominaal, reëel) gekeken, maar is ook het percentage van de maximale huurprijs[3] een veel gehanteerde meetlat.

[3] Voorheen ook bekend als percentage maximaal redelijk.

Hiermee wordt het huurniveau bedoeld als percentage van de maximaal huurprijs die voor een woning gevraagd mag worden, op grond van de normen van het Woningwaarderingsstelsel (WWS): het puntensysteem. In deze vergelijking zijn veranderingen in de samenstelling van de voorraad wel meegenomen, want bij meer kwaliteit ligt de maximale huurprijs hoger. Van invloed zijn ook verschillende wijzigingen in het WWS-stelsel, die in de onderzochte periode zijn doorgevoerd.

Onderstaande figuur laat zien dat voor de sociale huurwoningen van de corporaties (gereguleerd) het gemiddelde percentage van de maximale huurprijs rond de 70% schommelt (bron: Huurenquête). Van 2011 op 2012 is sprake van een daling. Een verklaring hiervoor is de invoering van schaarstepunten per 1 oktober 2011. Hierdoor steeg de gemiddelde **maximale** kale huur die op basis van het WWS voor een gereguleerde corporatiewoning gevraagd kan worden van € 640,- per maand in 2011 tot € 690,- per maand in 2012. Vanaf 2013 neemt het gemiddelde percentage van de maximale huurprijs toe tot circa 71% in 2015.
Voor de gereguleerde voorraad van particuliere verhuurders (tot de liberalisatiegrens) ligt het gemiddelde percentage van de maximale huurprijs boven de 80%.

Figuur 6. Huurprijsontwikkeling ten opzichte van maximale huur in het gereguleerde segment naar type verhuurder, 2010-2015



Bron: Huurenquête 2010 t/m 2015

Duidelijk is dat corporaties bij dezelfde kwaliteit (volgens het puntenstelsel) een lagere huur vragen dan commerciële partijen. Bij grotere corporaties ligt het gemiddelde percentage van de maximale huurprijs van de gereguleerde voorraad iets hoger dan bij kleinere corporaties. Cijfers uit dVi voor 2014 komen uit op gemiddeld 72% voor woningcorporaties met meer dan 25.000 woningen en 64%

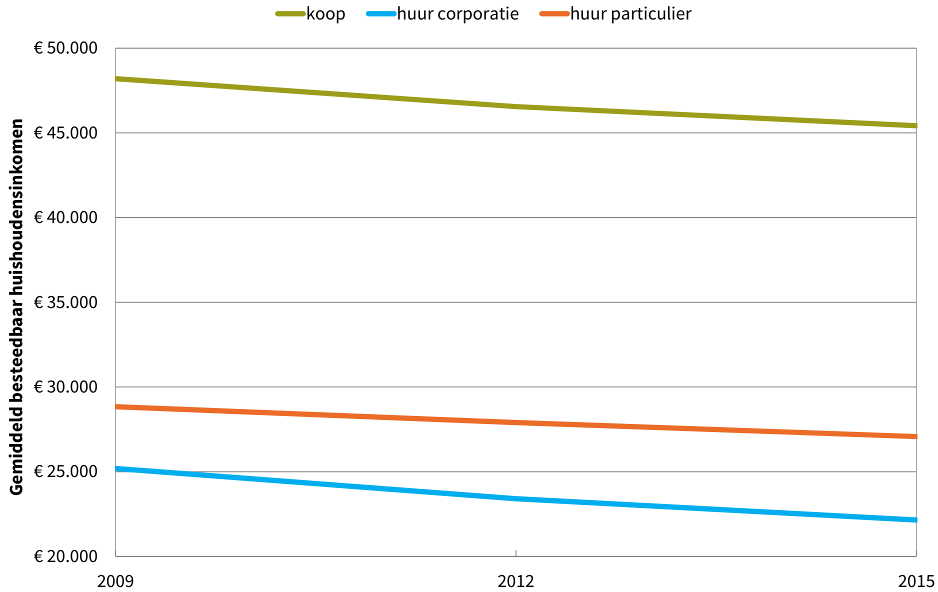
tot 67% voor corporaties met minder dan 5.000 woningen[4]. Waarschijnlijk komt dit omdat kleinere corporaties relatief vaak in ontspannen woningmarkten werkzaam zijn.

2.3 Huishoudens in corporatiewoningen

Inkomensontwikkeling

Het gemiddelde inkomen van huishoudens in de corporatiesector is sinds 2009 in reële termen gedaald, van € 25.200,- in 2009 tot € 22.100,- in 2015. Een daling met ruim 12%. Overigens was in deze periode bij alle huishoudens in Nederland sprake van een daling van het gemiddelde inkomen. Deze daling vond met name in de periode 2009-2012 plaats. Het gemiddelde inkomen van eigenaar-bewoners daalde tussen 2009 en 2015 met 6%, evenals het gemiddelde inkomen van huishoudens in een particuliere huurwoning. In onderstaande figuur is deze ontwikkeling weergegeven voor de periode 2009-2015 (bron: WoON).

Figuur 7. Ontwikkeling reëel besteedbaar huishoudensinkomen naar eigendomsvorm, 2009-2015



Bron: WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

Effecten inkomensdaling naar inkomensklasse

De inkomensdaling in de corporatiesector betekent dat de aandachtsgroep[5] in aantal is gegroeid. In 2015 behoren in de corporatiesector circa 1.220.000 huishoudens tot de aandachtsgroep, ten

---

[4] Het gemiddelde percentage van de maximale huurprijs ligt in dVi iets hoger dan in de huurenquête (70% versus 69% in 2014).

[5] Eenpersoonshuishouden met een belastbaar jaarinkomen tot circa € 22.000,- en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot circa € 30.000,-.

opzichte van 1.150.000 in 2009: een toename met circa 6%. Ook de EC-doelgroep (belastbaar jaarinkomen tot circa € 35.000,-) nam in deze periode toe, van 1.680.000 huishoudens in 2009 tot 1.740.000 huishoudens in 2015[6]. Het aantal huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens (€ 35.000,-) nam in deze periode af van 680.000 huishoudens in 2009 tot 470.000 huishoudens in 2015.

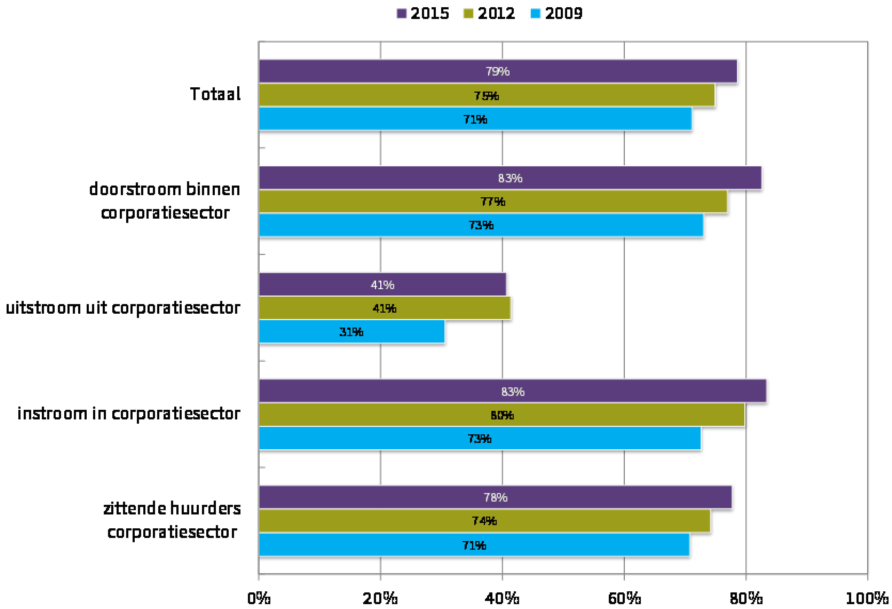
Achtergronden inkomensdaling

De relatief sterke gemiddelde inkomensdaling in de corporatiesector is vooral een effect van economische en demografische ontwikkelingen bij de zittende huurders (vergrijzing en pensionering, meer eenpersoonshuishoudens, werkloosheid, meer flexibel werk in plaats van vaste baan). Daarnaast is er sprake van een zeker saldo-effect van de in- en uitstroom op het gemiddelde inkomen van de corporatiehuurder. Een kleine 10% van de gereguleerde voorraad muteert jaarlijks (bijna 210.000 woningen in 2014; bron: dVi). Uit het WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015 blijkt dat circa 60% van de verhuisde huishoudens naar een corporatiewoning instroom en 40% doorstroom betreft. Wanneer we deze verhouding toepassen op de toewijzingsgegevens uit dVi, ramen we de instroom in de corporatiesector op bijna 130.000 huishoudens per jaar en de doorstroom op ruim 80.000 huishoudens per jaar.

---

6 Voor de definitie van de EC-doelgroep zijn de toewijzingsregels van vòòr 1-1-2016 leidraad, met de inkomensgrens van 2015 (zie begrippenlijst). Vanaf 1-1-2016 zijn deze aangepast en moeten woningcorporaties ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep, mensen met een inkomen tot circa € 40.000,-. Ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten gaan naar huishoudens met een inkomen tot bijna € 36.000,- (inkomensgrenzen 2016).

Figuur 8. Aandeel EC-doelgroep in de corporatiesector naar in- en uitstroom, 2009-2015



Bron: WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

Het gemiddelde inkomen van de (relatief jonge) instromers is vanzelfsprekend lager dan dat van de gemiddelde huurder in een corporatiewoning. Verdiende de instromer in 2009 nog 90% van het gemiddelde inkomen van alle corporatiehuurders, in 2015 is dit gedaald tot 87% (bron: WoON).
De uitstromers uit de sector (huishoudens die een corporatiewoning achterlaten en naar een koopwoning of een particuliere huurwoning verhuizen)[7] zijn relatief welvarend, met een inkomen van 145% van het gemiddelde corporatiehuurdersinkomen. In 2015 is dit verschil toegenomen en verdienen de uitstromers 50% meer dan het gemiddelde inkomen in de sector. De uitstromers zijn dus relatief rijker geworden (ten opzichte van de populatie corporatiehuurders als geheel), maar ook bij deze groep nam het gemiddelde in termen van reëel besteedbaar inkomen af. Van de uitstromers behoorde in 2012 en in 2015 41% tot de EC-doelgroep, terwijl dit aandeel in 2009 nog 31% was. Redenen dat het aandeel van de EC-doelgroep in de uitstroom toeneemt kunnen zijn: meer verkoop van corporatiewoningen aan zittende huurders sinds 2012 (uitstroom naar koop) of meer verkoop van corporatiewoningen aan beleggers sinds 2012 (uitstroom naar particuliere huur).

Huishoudensontwikkeling

Eenpersoonshuishoudens de grootste groep

In toenemende mate bestaat de populatie in de corporatiesector uit eenpersoonshuishoudens. Inmiddels betreft het meer dan de helft van het aantal huurders (54% in 2015; in 2009 nog 50% -

---

[7] De uitstroom is exclusief de huishoudens die de woningmarkt verlaten, omdat ze in een instelling worden opgenomen, overlijden of emigreren. Op basis van combinatie van cijfers zou in 2014, bij gelijkblijvend corporatiebezit in dat jaar, de jaarlijkse uitstroom uitkomen op circa 85.000 huishoudens en het aantal jaarlijkse woningmarktverlaters op circa 55.000.

Bron: WoON). Het overige deel van de huursector (commerciële verhuurders) vertoont een vergelijkbaar beeld, terwijl in de koopsector gezinnen met kinderen de grootste groep vormen.

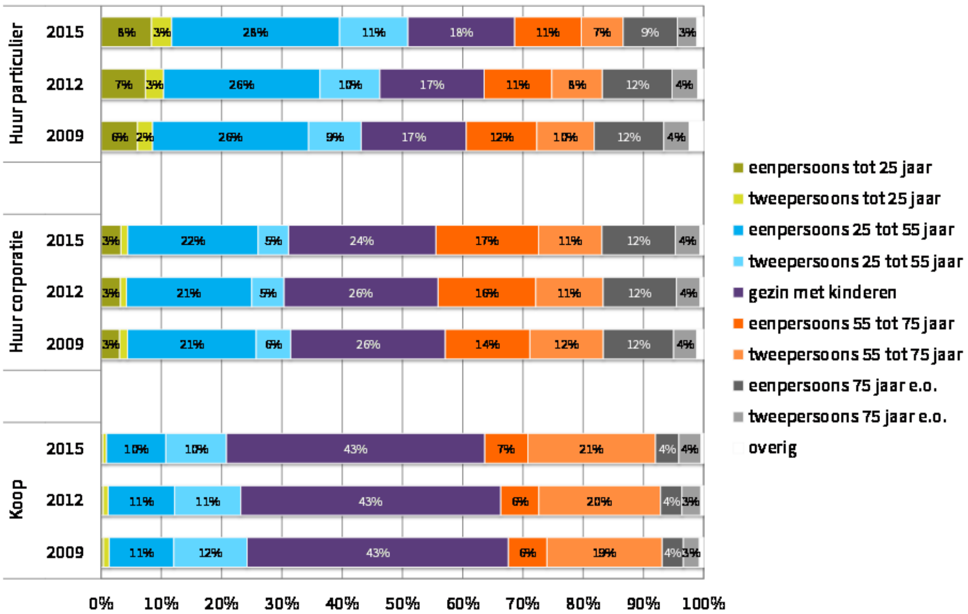
Corporatiesector meest vergrijsd

Bovendien is de populatie huurders in de corporatiesector relatief vergrijsd. In 2015 betreft 32% van de huurders een huishouden van 65 jaar of ouder. In 2009 was dit nog 30% (bron: WoON). Ongeveer 17% van de huishoudens behoort tot de leeftijdsklasse 75 en ouder (ter vergelijking: in de koopsector is dit aandeel 8%).

Aandeel jongeren in particuliere verhuur neemt toe

Naast oudere huishoudens herbergt de corporatiesector, ten opzichte van de koopsector, ook een relatief hoog aandeel jongere huishoudens. Circa 15% betreft een een- of tweepersoonshuishouden van jonger dan 35 jaar, tegenover 7% in de koop. Het aandeel jonge huishoudens is relatief het hoogst in de particuliere huur, met 36% een- en tweepersoonshuishoudens jonger dan 35 jaar. Hierbij daalt het aandeel jonge huishoudens in koopwoningen (10% in 2009; 7% in 2015) en neemt deze categorie in de particuliere verhuur sterk toe (27% in 2009; 36% in 2015). Particuliere huur kan een alternatief zijn voor jonge huishoudens die te maken hebben met aangescherpte hypotheekeisen en daardoor moeilijker op de koopmarkt terecht kunnen. In Figuur 9 is dit patroon ten behoeve van de overzichtelijkheid voor een globale indeling in leeftijdsklassen weergegeven.

Figuur 9. Huishoudens naar huishoudenstypen per eigendomsvorm, 2009-2015



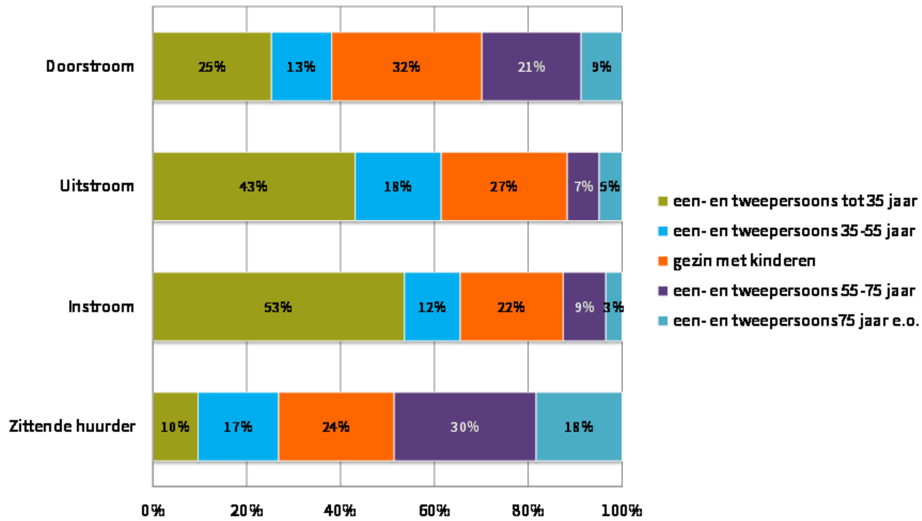
Bron: WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

Huishoudenskenmerken onlangs verhuisden

In de corporatiesector bestaat zowel de instroom als de uitstroom uit relatief jonge huishoudens. Huishoudens in de leeftijdsklasse 55 jaar of ouder verhuizen nog wel enigszins binnen de

corporatiesector, maar er is nog nauwelijks sprake van in- of uitstroom. Dit patroon is in de periode 2009-2015 weinig veranderd. Zie Figuur 10.

Figuur 10. Instroom en uitstroom in corporatiewoningen naar huishoudenstype, 2015



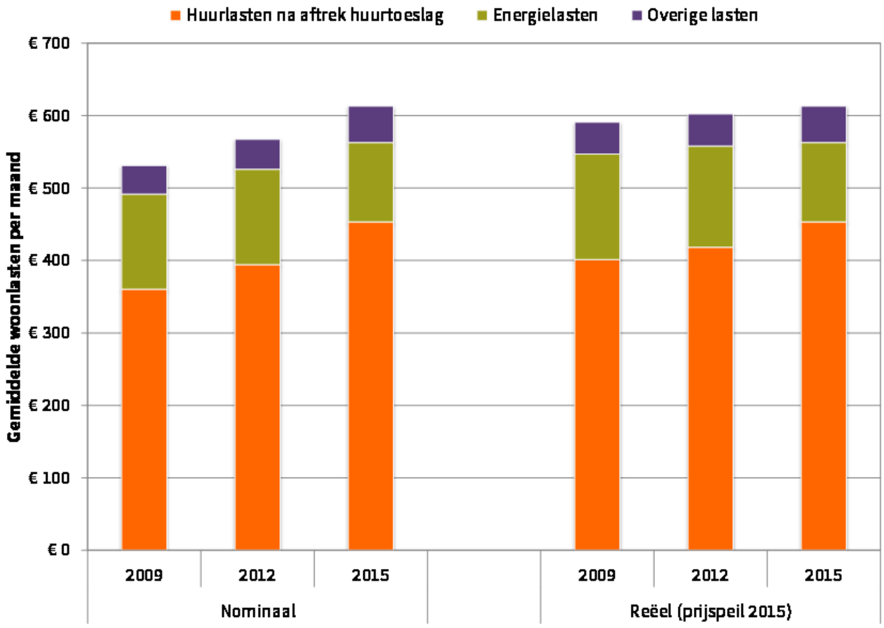
Bron: WoON 2015

2.4 Woonlasten

In paragraaf 2.2 is ingegaan op de ontwikkeling van de gemiddelde kale huur. Voor de bepaling van de totale woonlasten voor een huurder dient daarnaast rekening te worden gehouden met bijkomende kosten, te weten: energie (gas en elektriciteit) en overige kosten zoals heffingen van gemeenten en waterschappen. Ook is op de kale huur de ontvangen huurtoeslag in mindering gebracht.

In 2015 bedragen de gemiddelde woonlasten voor huishoudens in corporatiewoningen (gereguleerd en niet-gereguleerd) circa € 610,- per maand (bron: WoON). Deze bestaan voor 74% uit de netto huurlasten (kale huur minus eventuele huurtoeslag); gemiddeld ongeveer € 450,- per maand. In 2009 kwamen de gemiddelde woonlasten voor corporatiewoningen in reële termen uit op € 590,- per maand. Een stijging in de periode 2009-2015 van 4%. Tegenover een stijging van de netto reële huurlasten (prijspeil 2015) van gemiddeld € 400,- per maand in 2009 tot € 450,- per maand in 2015 (+13%) staat een daling van de energielasten. Deze zijn in reële termen (prijspeil 2015) afgenomen van gemiddeld € 150,- per maand tot € 110,- gemiddeld per maand: een daling van 25%.
Nominaal stegen de woonlasten in de periode 2009-2015 met 15%. De netto kale huur nam toe met 25%, terwijl de energielasten in deze periode met 16% daalden. Figuur 11 geeft de ontwikkeling van de woonlasten voor de gehele corporatievoorraad.

Figuur 11. Woonlastenontwikkeling in de corporatiesector 2009-2015 (nominaal en reëel)



Bron: WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

2.5 Netto huurquote en netto woonquote

Wat is nu het effect van de toenemende woonlasten voor de woonconsument? Om hier meer inzicht in te krijgen is een relatie gelegd tussen de woonlasten van huishoudens en het besteedbare huishoudensinkomen. Welk deel van het inkomen wordt aan wonen besteed?

Om het aandeel van de netto huurkosten in het netto besteedbaar inkomen te duiden spreken we van de 'netto huurquote'. Met andere woorden: netto huurkosten gedeeld door het besteedbaar inkomen = netto huurquote. Het aandeel van de totale woonlasten in het besteedbaar inkomen wordt aangegeven met de 'netto woonquote'[8].

De netto woonquote en de netto huurquote zijn een goede meetlat, maar geen normatief kader: er staat geen rode streep op de meetlat. In een recent rapport over woonlasten is dit als volgt verwoord: "Er is weinig discussie over of een quote van 80% of meer (op termijn) vol te houden is. Maar waar de grens van onbetaalbaarheid ligt (40%, 30%?) is arbitrair, temeer omdat de hoogte van de woonlasten voor de meeste huishoudens deels een eigen keuze is.[9]". Naast de hoogte van de woonlasten is ook de trend relevant. Toenemende woonlasten, als aandeel van het besteedbare inkomen, betekent een afname van het aandeel van de overige bestedingen. In deze paragraaf zijn de hoogte van de 'quotes' en de trends beschreven.

---

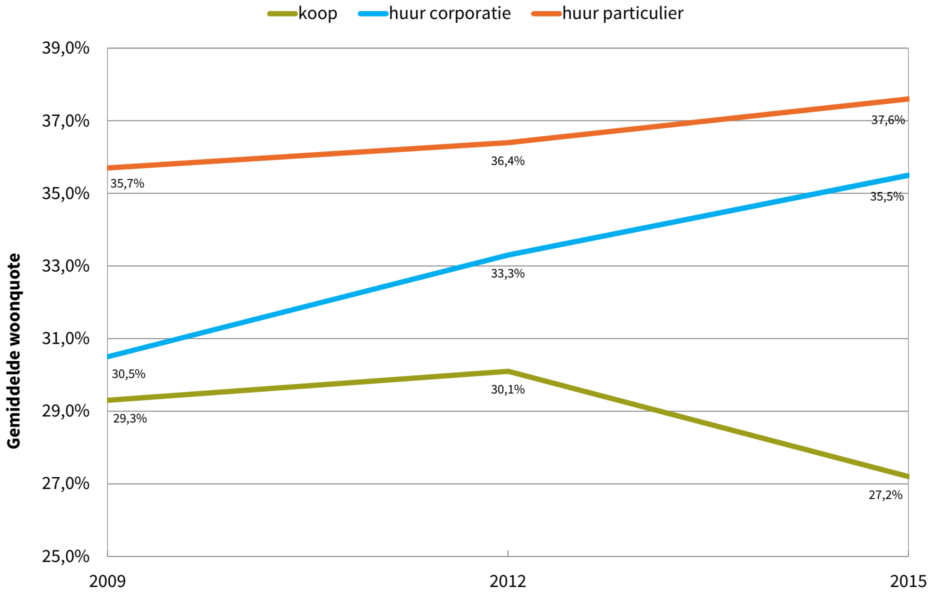
8 In de berekening van de netto huur- en woonquotes zijn huishoudinkomens die lager zijn dan 90% van het sociale minimum (bijstandsniveau of AOW) buiten beschouwing gelaten. Hiermee wordt aangesloten bij de kernpublicatie WoON 2015. Het betreft voor meer dan de helft studenten. Zie verder bijlage 1.

9 Woonlasten en Nibud - Betaalrisico's huurders en kopers - In opdracht van ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, ABF Research, 2015.

Netto huurquote en netto woonquote corporatiesector
Voor alle huurders in de corporatiesector nam de netto huurquote in de periode 2009-2015 toe van 20% tot 26% van het (netto) besteedbaar inkomen. Inclusief energielasten en overige woonkosten nam de netto woonquote in de periode 2009-2015 toe van 31% tot 36% voor alle huurders in de corporatiesector.

Netto huurquote en netto woonquote particuliere huur
In de particuliere huur is sprake van hogere netto huurquotes. Deze namen in de periode 2009-2015 toe van 26% in 2009 tot 29% in 2015). Hetzelfde geldt voor de woonquote in de particuliere huur. Deze nam toe van 36% in 2009 tot 38% in 2015.

Figuur 12. Gemiddelde netto woonquote naar eigendomsvorm, 2009-2015[10]



Bron: WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

Netto woonquote koopsector
Van de koopwoningen is enkel een gemiddelde woonquote berekend. Hierin is rekening gehouden met de financieringslasten en de onderhoudslasten van woning, en verder met kosten, voor energie (gas en elektriciteit) en overige kosten zoals heffingen van gemeenten en waterschappen. De gemiddelde woonquote in het koopsegment is lager dan de gemiddelde woonquotes in de corporatiesector en de particuliere huur. In de periode 2009-2015 is deze iets gedaald (29% in 2009, 27% in 2015).

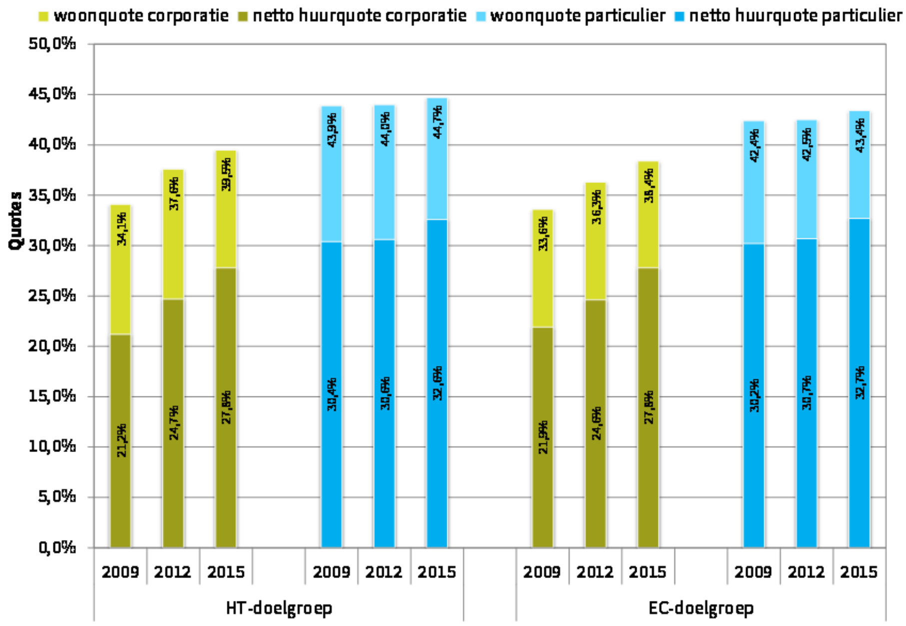
Zie Figuur 12 voor een vergelijking van de woonquotes tussen de verschillende segmenten in de woningmarkt. De figuur toont dat het verschil in woonquotes tussen de particuliere huur en de

[10] In de figuur zijn de waarden op tiende procenten afgerond, conform de kernpublicatie WoON 2015. In de begeleidende tekst is afgerond op hele procenten.

corporatiesector kleiner wordt, en dat na 2012 het verschil tussen de corporatiesector en het koopsegment toeneemt.

EC-doelgroep en aandachtsgroep in de corporatiesector
In Figuur 13 is weergegeven hoe de huur- en woonquotes zich ontwikkeld hebben voor de doelgroepen van beleid: de EC-doelgroep (huishoudens met een inkomen tot de toewijzingsgrens) en de aandachtsgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag; HT-doelgroep in de figuur).

Figuur 13. Netto woonquotes en huurquotes huursegment 2009-2015 (gereguleerd en niet-gereguleerd)[11]



Bron: WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

Voor de EC-doelgroep nam de huurquote in deze periode toe van 22% tot 28%. De woonquote steeg van 34% tot 38%. Voor de aandachtsgroep is de netto huurquote, en de ontwikkeling ervan, vrijwel gelijk aan die van de EC-doelgroep (toename van 21% tot 28%). De woonquote nam in deze periode ook in ongeveer dezelfde mate als bij de EC-doelgroep toe: van 34% tot 40%.

Doorgaans zijn zittende huurders in corporatiewoningen goedkoper uit dan recent verhuisde huurders. Niet-verhuisden kwamen in 2015 uit op een gemiddelde netto huurquote van 26%, terwijl recent verhuisden op een gemiddeld aandeel van 28% uitkwamen.

EC-doelgroep en aandachtsgroep in de particuliere huur
Ook uitgesplitst naar inkomensgroep zijn de huur- en woonquotes in de particuliere huur hoger.

---

[11] In de figuur zijn de waarden op tiende procenten afgerond, conform de kernpublicatie WoON 2015. In de begeleidende tekst is afgerond op hele procenten.

Voor de EC-doelgroep in de particuliere huur bedraagt de huurquote circa 30% in 2009 en 33% 2015. De woonquote van de EC-doelgroep bleef in deze periode redelijk constant (42% in 2009 en 43% in 2015). De aandachtsgroep in de particuliere huur vertoont een vrijwel identiek patroon, met een huurquote van 30% in 2009 en van 33% in 2015 en een woonquote van 44% in 2009 en 45% in 2015.

Woonquotes hogere inkomens in de corporatiesector
Naarmate het inkomen van huishoudens in corporatiewoningen in een hogere inkomensklasse valt, is daalt de netto woonquote. Voor de middeninkomens in corporatiewoningen ligt deze in 2015 op 29%. Huishoudens met een netto besteedbaar inkomen van € 43.000,- of meer in een corporatiewoning, komen in 2015 gemiddeld uit op een huurquote van 23%.

Woonquotes naar huishoudenstype in huursegment
Uitgesplitst naar huishoudenstype worden de verschillen tussen de corporatiesector en de particuliere huur kleiner. Eenpersoonshuishoudens hebben te maken met de hoogste woonquote in 2015: 40% in de corporatiesector en 42% in de particuliere huursector. De laagste woonquotes komen voor bij paren met kinderen: 27% in corporatiewoningen en 30% in particuliere huurwoningen.
De grootste stijging van de woonquote in de periode 2009-2015 manifesteert zich bij eenoudergezinnen in de corporatiesector. Deze nam met zeven procentpunten toe, van 26% in 2009 tot 33% in 2015.

2.6 Huurtoeslag

Uit de vorige paragrafen valt af te leiden dat de kale huur van corporatiewoningen met plus 11% (paragraaf 2.2) sneller stijgt dan de netto huur na aftrek van huurtoeslag (plus 4%; paragraaf 2.4)[12]. De huurtoeslag heeft een dempend effect op de woonkostenstijging voor de huurders. In deze paragraaf wordt beschreven hoe de huurtoeslag zich ontwikkeld heeft.

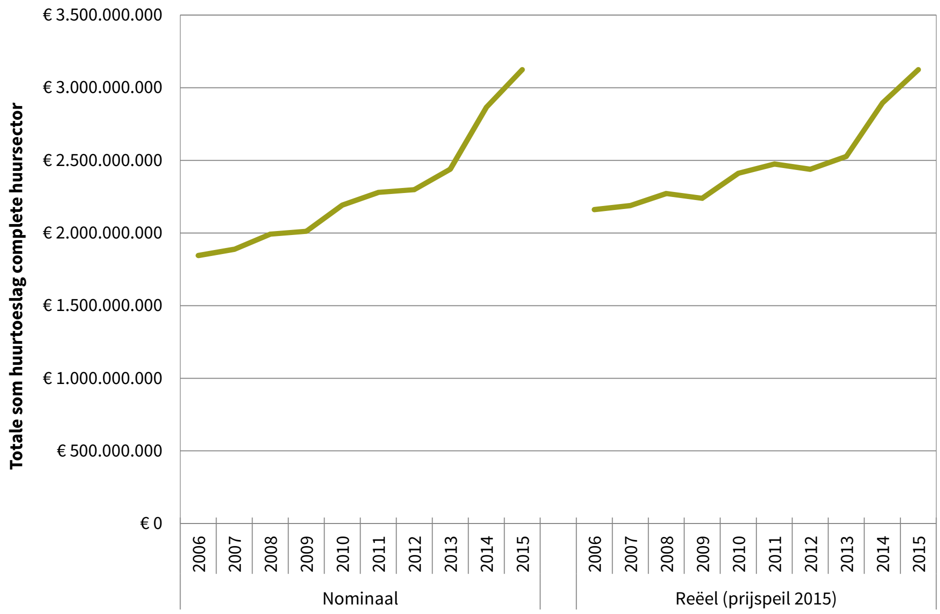
In het totaal werd in 2015 door ongeveer 1,2 miljoen huishoudens gebruikgemaakt van huurtoeslag (bron: WoON). Het aantal gebruikers van de huurtoeslag is gestegen sinds 2009. In de corporatiesector nam het aantal huurtoeslagontvangers toe van 975.000 tot 1055.000 (+8%). In de particuliere huursector is het aantal huurtoeslagontvangers nog relatief klein, maar neemt het wel snel toe, van 83.000 huurtoeslagontvangers in 2009 tot 158.000 in 2015. Een stijging met 80% (bron: WoON).
Ook het gemiddelde maandbedrag nam in deze periode (nominaal) toe, van € 153,- in 2009 tot € 172,- in 2015. Hierin is in 2015 weinig verschil tussen huurders van corporatiewoningen en particuliere huurwoningen (bron: WoON).

Het totaalbedrag dat aan huurtoeslag werd uitgekeerd is op basis van cijfers van het ministerie van BZK in reële termen toegenomen van circa 2,2 miljard in 2009 (prijspeil 2015) tot ongeveer 3,1

12 Noot: Deze vergelijking betreft niet helemaal dezelfde periode (huurstijging kale huur: 2010-2015, huurstijging netto huur: 2009-2015).

miljard in 2015: een toename van 39%, met een relatief snelle toename van het totale uitgekeerde bedrag tussen 2013 en 2015. Nominaal werd in 2009 2,0 miljard aan huurtoeslag uitgekeerd.

Figuur 14. Uitgaven Rijk aan huurtoeslag 2009-2015 (nominaal en reëel)



Bron: ministerie van BZK

Het leeuwendeel van de huurtoeslag wordt uitgekeerd aan huurders van corporatiewoningen. In 2015 betrof dit 87% van de uitgekeerde som. Het aandeel van de particuliere huur is wel toegenomen. In 2009 werd 92% van de totale som aan huurders van corporatiewoningen uitgekeerd (bron: WoON).

Verklaringen voor de toename van het gebruik van de huurtoeslag in de corporatiesector zijn een groei van de aandachtsgroep in dezelfde periode (WoON: plus 6%), alsmede een daling van het aandeel van de aandachtsgroep dat een bij hun inkomen passende woning geaccepteerd heeft (met een kale huur tot de aftoppingsgrens). In 2009 accepteerde nog 89% van de aandachtsgroep een bij hun inkomen corporatiewoning. Dit aandeel is in 2014 gedaald tot 68% (bron: dVi 2009-2014).

De mate waarin de aandachtsgroep een passende woning accepteerde is in kleinere gemeenten relatief sterk afgenomen. Hoe kleiner de gemeente, des te sterker de afname. In de G4 daalde het aandeel ‘passend accepteren’ van 90% naar 73%. In de categorie kleine gemeenten daalde dit van 86% naar 59% (bron: dVi 2009-2014).

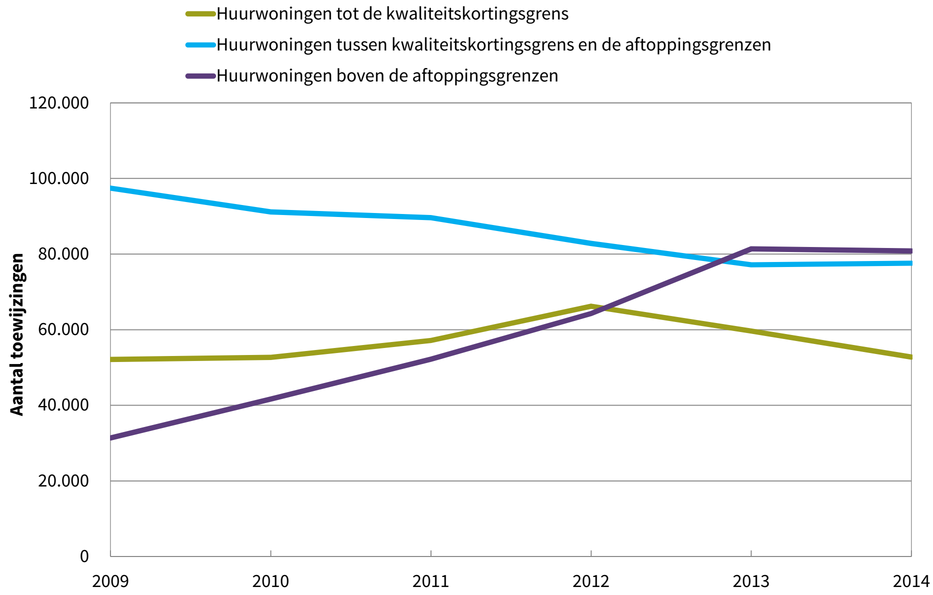
Een verklaring voor het toenemend aandeel van de particuliere huursector in het gebruik van de huurtoeslag is de relatief snelle stijging van de gemiddelde kale huur van particuliere huurwoningen, met name van 2014 op 2015.

2.7 Beschikbaarheid

Van invloed op de ontwikkeling van de woonlasten is ook of er voldoende (betaalbare) corporatiewoningen beschikbaar komen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het aanbod, en op de maatregelen die corporaties nemen om tot een groter aanbod te komen, dat meer aansluit bij de bestedingsmogelijkheden van de verschillende doelgroepen die zij bedienen.

Meer toewijzingen
Tussen 2009 en 2012 nam het aantal toewijzingen van gereguleerde corporatiewoningen toe van 181.000 tot 213.000. Daarna bleef het aantal toewijzingen redelijk constant (211.000 woningen in 2014, bron: dVi); bijna 10% van de reguliere voorraad aan corporatiewoningen in 2014 (2.146.543 woningen; gereguleerd). De toename in de toewijzingen tussen 2009 en 2012 lijkt deels verband te houden met een toenemend aanbod van studentenwoningen. Het aantal toewijzingen bij specifieke studentenhuisvesters nam toe van 5.000 woningen in 2009 tot 21.000 woningen in 2012, om daarna weer terug te zakken tot 14.000 toegewezen studentenwoningen in 2014. Ook bij woningcorporaties die zich deels op studentenhuisvesting richten nam het aantal toewijzingen relatief sterk toe (van 20.000 tot 34.000 woningen).

Figuur 15. Toewijzingen corporatiewoningen (gereguleerd) naar prijsklasse kale huur, 2009-2014



Bron: dVi 2009 t/m 2014

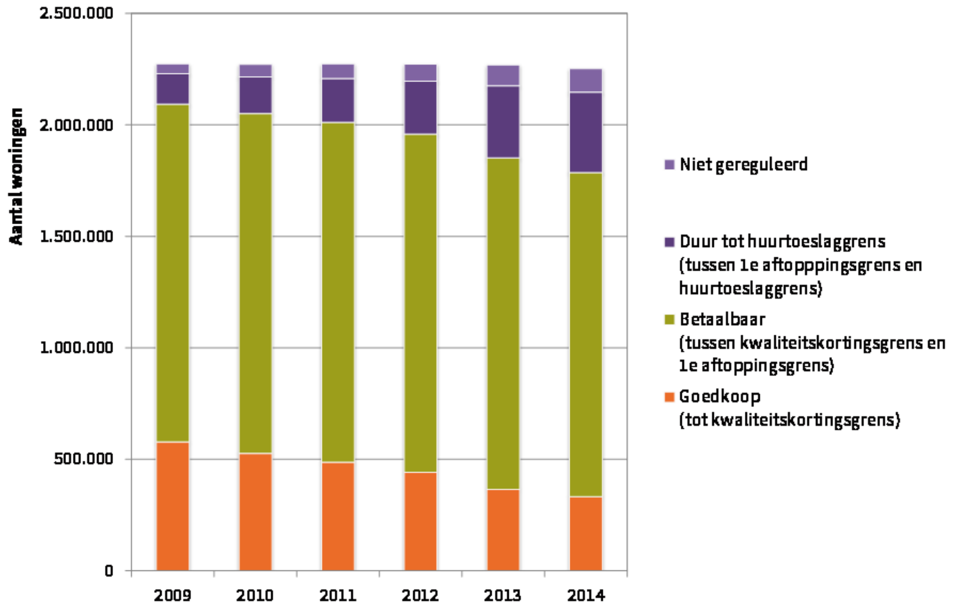
Toewijzingen tot de kwaliteitskortingsgrens stabiel
Het aantal toewijzingen tot de kwaliteitskortingsgrens is in 2014 ongeveer gelijk aan het aantal in 2009. In de G4 neemt het aantal toewijzingen in dit segment toe, mogelijk in samenhang met het toenemend aanbod van studentenwoningen. De toewijzing van woningen tot de kwaliteitskortingsgrens in de G4 nam van 2009 tot 2014 toe van 9.000 tot 17.000 woningen. Het

aandeel van de woningtoewijzingen tot de kwaliteitskortingsgrens steeg in deze gemeenten van 30% tot 40%. Dit in tegenstelling tot het landelijke beeld, dat een daling van de toewijzingen tot de kwaliteitskortingsgrens liet zien van 29% naar 25% (bron: dVi).

Meer toewijzingen boven aftoppingsgrens
Het aantal toewijzingen van gereguleerde woningen boven de aftoppingsgrens nam toe; van circa 30.000 in 2009 tot circa 80.000 in 2013, waarna dit aantal van 2013 op 2014 stabiliseert. De stabilisatie past in een trend in het huurbeleid van corporaties waarin bij harmonisatie de aftoppingsgrenzen (en de liberalisatiegrens) als plafond worden gehanteerd, zodat huurwoningen zo veel mogelijk binnen dezelfde huurklasse blijven. De sterkste stijging was er in de schaarstegemeenten, van 11.000 naar 32.000 woningen. Hiermee nam het aandeel in het totale aantal toewijzingen in schaarstegemeenten toe van 19% tot 44%.

Het aantal toewijzingen van woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens daalde in deze periode. Zie onderstaande figuur.

Figuur 16. Voorraad zelfstandige corporatiewoningen naar prijsklasse kale huur, 2009-2014



Bron: dVi 2009-2014

Toewijzingen versus voorraad
Terwijl het aantal toewijzingen tot de kwaliteitskortingsgrens tussen 2009 en 2015 stabiel blijft, daalt de woningvoorraad aan corporatiewoningen in dit segment. Dit betekent dat binnen dit segment de mutatiegraad in de bestaande voorraad, dan wel de toevoeging van nieuwe zelfstandige woningen (bijvoorbeeld studentenhuisvesting) is toegenomen.
Het aantal woningen ‘dure huur’ boven de eerste aftoppingsgrens is toegenomen. Dit is in lijn met een toenemend aantal toewijzingen van huurwoningen boven de aftoppingsgrenzen (eerste

aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens, tweede aftoppingsgrens voor huishoudens van 3 personen of meer). Zie Figuur 16.

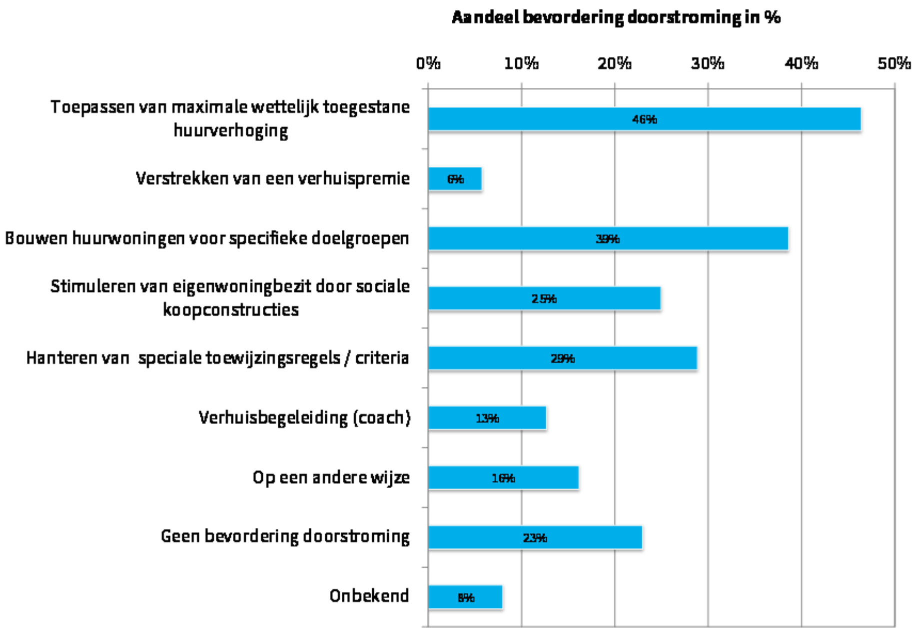
Toewijzingen versus aantal onlangs verhuisden

In de periode 2009-2015 laten zowel de instroom van huurders in de corporatiesector, de doorstroming als de uitstroom een dalende tendens zien (bron: WoON). Dit betreft huishoudens die de afgelopen twee jaar minimaal één keer verhuisd zijn. Waarschijnlijk is er binnen de huishoudens die onlangs verhuisden een groeiend aandeel frequente verhuizers (meerdere keren verhuisd in de afgelopen twee jaar), zoals studenten. Het bovengenoemd toenemend aantal toewijzingen aan studenten wijst in deze richting.

Doorstroming

Een manier om het aanbod aan beschikbare woningen te vergroten is het bevorderen van de doorstroming. De meeste corporaties (77%) doen dit op enigerlei wijze, ten behoeve van het vrijkomen van 'betaalbare' huurwoningen. De meest genoemde maatregel is het toepassen van de maximale wettelijk toegestane (inkomensafhankelijke) huurverhoging. Bijna de helft van de corporaties voert deze uit. Veelgenoemd wordt ook het bouwen van huurwoningen voor specifieke doelgroepen, het hanteren van speciale toewijzingsregels of het stimuleren van eigen woningbezit voor huurders.

Figuur 17. Aandeel corporaties dat maatregelen toepast om doorstroming te bevorderen

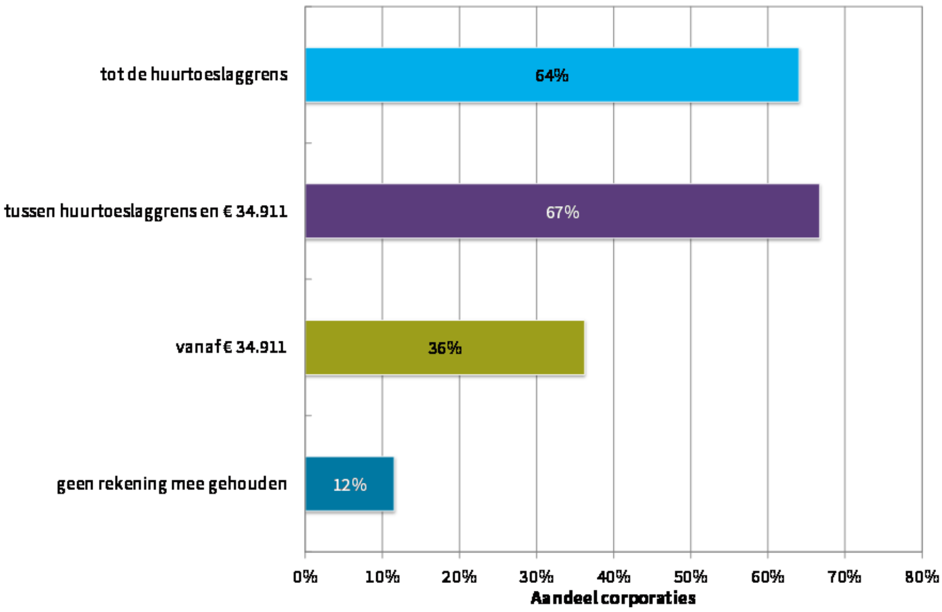


Bron: Enquête Atrivé 2015

Ook geven de meeste woningcorporaties aan rekening te houden met de financiële mogelijkheden van woningzoekenden bij de woningtoewijzing. Ongeveer 70% van de woningcorporaties wijst huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in een vroeg stadium op de hoogte van de

woonlasten (bron: Enquête Atrivé 2015). In de onderzoeksperiode hadden huishoudens echter zelf de mogelijkheid om te kiezen voor een voor hen te dure huurwoning.

Figuur 18. Aandeel corporaties dat aangeeft rekening te houden wordt met de financiële mogelijkheden voor woningzoekenden, naar inkomensklasse



Bron: Enquête Atrivé 2015

2.8 Omgaan met betalingsachterstanden

Omvang en ontwikkeling betalingsachterstanden[13]
Corporaties geven aan dat ongeveer 6% van hun huurders (alle huurders van alle verhuureenheden) te maken heeft met een betalingsachterstand (bron: Enquête Atrivé 2015). Gerelateerd aan een totaal van 2,4 miljoen wooneenheden komt dit neer op circa 150.000 huishoudens. In 2014 waren er in de corporatiesector over het geheel genomen meer betalingsachterstanden dan in voorgaande jaren. Circa 26% geeft aan dat er in eerdere jaren minder betalingsachterstanden waren. Ongeveer 14% meldt er in de jaren voor 2014 meer betalingsachterstanden waren.

Activiteiten van corporaties
Vrijwel alle corporaties ondernemen activiteiten om betalingsachterstanden te voorkomen (99%). In 2014 kwam de gemiddelde betalingsachterstand uit op ongeveer € 890,- per huishouden (bron: Enquête Atrivé 2015). Ongeveer de helft van de corporaties heeft inzicht in de verdeling van de betalingsachterstanden over inkomensklassen. Voornamelijk betreft dit de aandachtsgroep (73%).

[13] Het betreft betalingsachterstanden die corporaties zelf als zodanig beschouwen.

Verder komen betalingsachterstanden bij eenoudergezinnen relatief vaak voor (23%)[14], maar relatief weinig bij huurders van 65 jaar of ouder (12%)[15].
Vrijwel alle woningcorporaties zetten zich in om betaalbaarheidsachterstanden te voorkomen, dan wel tot oplossingen te komen. Naast schriftelijk en telefonisch contact met de huurder wordt ook vaak samengewerkt met partnerorganisaties en verwijzen corporaties door naar organisaties voor begeleiding. Ook huisbezoeken worden veelvuldig ingezet. Zie onderstaande figuur.

Tabel 2. Inzet woningcorporaties om betalingsachterstanden te voorkomen, naar corporatiegrootte

	< 1.000	1.000 – 2.500	2.500 – 5.000	5.000 – 10.000	>= 10.000	Totaal
Opstellen van huurdersprofielen en risicoanalyses	0%	4%	13%	4%	18%	7%
Samenwerking met partners (sociaal incassobureau etc.)	63%	86%	85%	89%	95%	83%
Schriftelijk contact met huurders	82%	94%	97%	92%	97%	92%
Telefonisch contact met huurders	77%	97%	100%	100%	100%	94%
Huisbezoeken bij huurders	56%	83%	84%	81%	92%	78%
Doorverwijzen naar organisaties voor begeleiding	63%	96%	94%	85%	90%	85%
Huurders informeren via algemene communicatiekanalen	26%	57%	77%	65%	73%	58%
Andere activiteiten om betalingsachterstanden te voorkomen	14%	9%	27%	4%	23%	16%
Geen activiteiten om betalingsachterstanden te voorkomen	5%	0%	0%	0%	0%	1%
Totaal relatief	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal absoluut	81	87	68	71	67	374

Bron: Enquête Atrivé 2015

Voorbeelden van vernieuwende initiatieven
Om meer inzicht te krijgen in de effectiviteit en de samenhang van deze maatregelen, en in vernieuwende initiatieven om de (stijging van) de woonuitgaven te beperken, is gezocht naar voorbeelden. Een initiatief dat zich leent voor een bredere toepasbaarheid is een aanpak van meerdere corporaties en het huurdersplatform in de regio Den Bosch. De aanpak richt zich zowel op nieuwe huurders (bewustwording woonlasten) als op bestaande huurders. Indien zij financiële problemen zien aankomen kunnen zij zich in een vroeg stadium melden. Bij het oplossen van financiële problemen van huurders werken meerdere organisaties samen. Ook energieworkshops, gericht op lagere energielasten, maken deel uit van de aanpak. Deze werkwijze heeft geleid tot minder ontruimingen, woningruil gerealiseerd ten behoeve van betaalbaarheid en meer energiebewustzijn bij de huurders.
Om de uitgaven aan kale huur te beperken kan in principe ook een beroep worden gedaan op zelfwerkzaamheid van de huurder. Hiermee wordt in Rotterdam geëxperimenteerd. In ruil voor zelf uitvoeren van mutatieonderhoud wordt de huur niet of minder geharmoniseerd. Dat leidde tot gemiddeld € 90,- huurkorting per woning. Hierin was bovendien sprake van een grote indelingsvrijheid voor de huurder. Deze aanpak is vooralsnog kleinschalig. Een nog op te lossen probleem is dat de zelfwerkzaamheden vooralsnog niet tot lagere mutatiekosten voor de betreffende corporatie heeft geleid.

---

[14] 56% van de corporaties heeft inzicht in verdeling naar huishoudenstype.

[15] 67% van de corporaties heeft inzicht in verdeling naar leeftijdsklasse.

2.9 Prestatieafspraken

Bij de analyse van prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties worden drie periodes beschouwd: de periode vòòr augustus 2014, een tussenperiode (augustus 2014-juli 2015) en de periode vanaf juli 2015, de meest recente periode.

In de prestatieafspraken in de tussenperiode zijn in 75% van de relaties[16] afspraken gemaakt over de omvang van de doelgroep, in relatie tot de kernvoorraad. Bijna de helft van deze afspraken (47%) betreft een concrete afspraak. Het percentage afspraken vertoont een lichte daling ten opzichte van de geldende relaties van vòòr augustus 2014. Namelijk, in 85% hiervan is er sprake van afspraken over de omvang van de doelgroep, in relatie tot de kernvoorraad.
Daarnaast komen afspraken over woonruimteverdeling en lokaal maatwerk vaak voor, met een aandeel in de relaties in de tussenperiode van 75%. In de geldende afspraken van voor augustus 2014 was dit 84%.
Over huisuitzettingen en schuldhulp zijn in de tussenperiode in 73% van relaties afspraken gemaakt. Ten opzichte van dit aandeel in de geldende afspraken (46%) is er sprake van een toename. In de recente relaties (vanaf 1-7-2015) loopt dit weer terug (56%).
Een vergelijkbaar patroon is waarneembaar bij aanbiedingsafspraken en afspraken over slaagkansen. In 69% van de relaties in de tussenperiode zijn hierover afspraken gemaakt. Ten opzichte van de geldende afspraken van voor augustus 2014 (aandeel 41%) is sprake van een toename. In de recente afspraakrelaties is dit aandeel vervolgens weer afgenomen tot 51% (bron: Companen 2015).

16 Prestatieafspraken worden vaak met meerdere gemeenten en/of meerdere corporaties gemaakt en kunnen meerdere ‘afspraakrelaties’ bevatten, verder in dit rapport aangeduid als ‘relaties’.

Hoofdstuk 3

ENERGIEZUINIGE VOORRAAD

3.1 Inleiding

Voor het thema energiezuinige voorraad zijn de volgende vragen leidraad:

- Wat is de verdeling van corporatiewoningen over de energielabels en hoeveel woningen hebben relevante labelsprongen gemaakt?
- Hoeveel geld hebben corporaties geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen en hoeveel woningen hebben corporaties hiervoor aangepast?
- In hoeverre rekenen corporaties de investeringen door in de huurprijs van de woningen?
- Welke energiebesparende maatregelen en welke op energieopwekking gerichte aanpassingen voeren de corporaties door?
- In hoeverre en op welke wijze lichten de corporaties de bewoners voor over energiezuinig wonen en hoeveel corporaties steunen bewonersinitiatieven op het gebied van energiebesparing?
- Wat is de gemiddelde energieprestatie en energieverbruik van corporatiewoningen?
- En in hoeverre zijn er (prestatie)afspraken ter zake gemaakt met de gemeente?

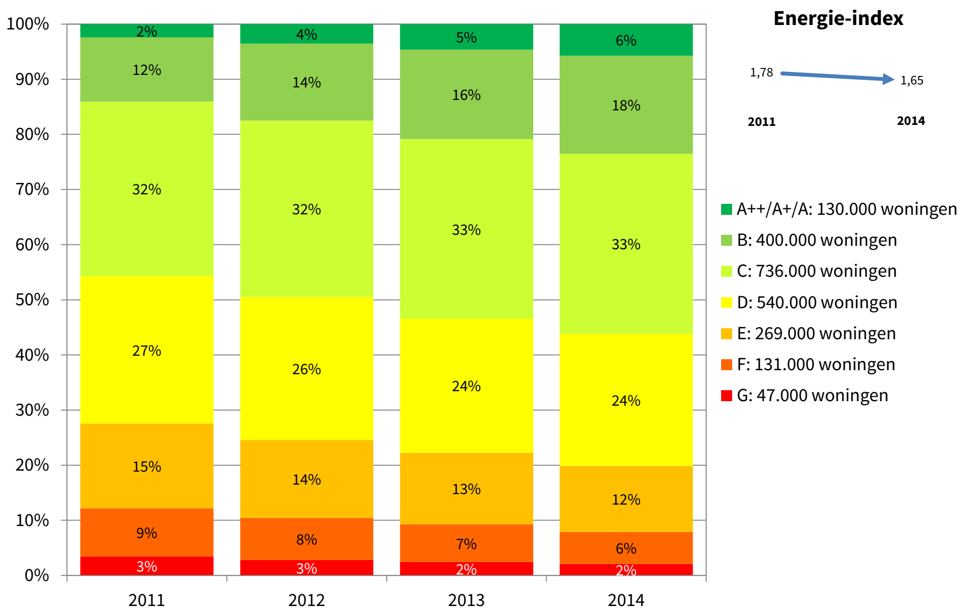
De resultaten op deze vragen komen als volgt terug in de paragrafen in dit hoofdstuk. In paragraaf 3.2 wordt inzicht gegeven in de energieprestatie (energielabels) van de woningvoorraad. Vervolgens wordt in paragraaf 3.3 ingegaan op het investeringsgedrag van de woningcorporaties en de mate van doorberekening van energie-investeringen in de huurprijs. In paragraaf 3.4 wordt een beeld geschetst van het energieverbruik in relatie tot de energieprestatie. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de vermelding in hoeverre corporaties met gemeente afspraken hebben gemaakt over energiebesparing en energieopwekking.

3.2 Energieprestatie

Voor het bepalen van de energieprestatie, en de ontwikkeling ervan, is gebruikgemaakt van verschillende bronnen, met als belangrijke input de database van de energiebesparingsmonitor SHAERE van brancheorganisatie Aedes en de energiemodule van het landelijk woononderzoek (WoON). De bronnen betreffen de totale corporatievoorraad aan zelfstandige woningen (gereguleerd plus niet-gereguleerd). Zie bijlage 1 voor meer informatie over deze bronnen.
De SHAERE-database bevat voor 2014 de energieprestatie van bijna 1,8 miljoen corporatiewoningen. Wanneer we deze resultaten extrapoleren naar de totale voorraad van bijna 2,3 miljoen corporatiewoningen in Nederland dan is in 2014 de energieprestatie van circa 530.000

woningen minimaal energielabel B[17]. Hiervan beschikken 130.000 woningen over minimaal het energielabel A (A, A+, A++) (zie Figuur 19).
De afgelopen jaren is de gemiddelde energieprestatie gestaag verbeterd. Uitgedrukt in Energie-Index verbeterde deze van 1,78 in 2011 tot 1,65 in 2014: een verbetering met ruim 7% in deze periode (bron: SHAERE). In de energiemodule van het WoON laat de energieprestatie een vergelijkbare verbeteringstrend zien. In beide bronnen komt de gemiddelde energieprestatie in labels uitgedrukt neer op gemiddeld label D[18]. In bijlage 1, bij de toelichting op de bron SHAERE, is weergegeven hoe de energielabels en de EI zich tot elkaar verhouden.
Volgens de SHAERE-database is het aandeel woningen met minimaal een B-label toegenomen van 14% in 2011 tot 24% van de corporatievoorraad in 2014. Het aandeel woningen met minimaal een A-label nam in deze periode toe van 2% tot 6% van de voorraad corporatiewoningen. Zie onderstaande figuur.

Figuur 19. Ontwikkeling verdeling energielabels corporatiesector (gereguleerd + niet-gereguleerd) 2011-2014



Bron: SHAERE 2014, bewerking Atrivé

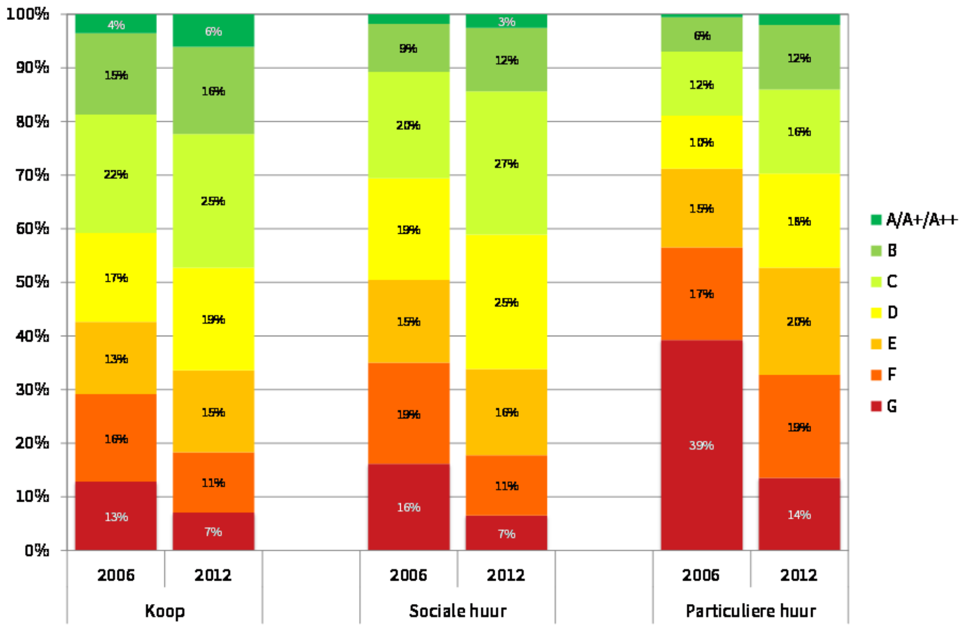
Met de energiemodule van het WoON kan een vergelijking worden gemaakt tussen de energieprestatie van de corporatiesector met andere sectoren. De corporatiesector scoort in 2012

17 Over de corporaties die niet aan SHAERE aanleveren is niets bekend. Indien wel/niet aan SHAERE meedoen een relatie heeft met het wel/niet nemen van energiemaatregelen, is het denkbaar dat hun voorraad een gemiddeld slechtere energieprestatie heeft. Daartegenover staat dat corporaties die wel aan SHAERE meedoen niet altijd verbeteringen melden. Soms is sprake van een gedateerde respons. Dit overwegende leidt extrapolatie van SHAERE naar de gehele voorraad van de sector niet tot een vertekend beeld.

18 Dit label correspondeert met een EI in de range 1,61 tot 2,01 (EI tot 1-1-2015).

qua energieprestatie beter dan de particuliere huursector maar minder goed dan de koopsector (zie onderstaande figuur). Binnen elk van de segmenten is in de periode 2006-2012 sprake van een verbetering van de energieprestatie. Binnen de corporatiesector waren de woningen met de beste energieprestatie (minimaal label A) voor meer dan de helft in het segment boven de (hoogste) aftoppingsgrens te vinden.

Figuur 20. Verdeling woningvoorraad naar energielabel per eigendomsvorm, 2006-2012



Bron: Energiemodule WoON 2006, WoON 2012[19]

Als we de woningmarktsegmenten vergelijken op basis van de Energie-Index (EI) dan blijkt dat over de periode 2006-2012 de EI van corporaties (sociale huur) met 12% gedaald, met andere woorden; verbeterd (WoON)[20]. In het koopsegment daalde de EI in deze periode met 9% en in de particuliere huursector met 18%. Dit resultaat is in lijn met de ontwikkeling van de labels in bovenstaande figuur. De energieprestatie in de particuliere huur is het laagst, maar de mate van verbetering is hier het hoogst. In het koopsegment is de energieprestatie het hoogst en de mate van verbetering het laagst. Met andere woorden: de particuliere huur maakt een inhaalslag ten opzichte van de corporatiesector en de koop. De corporatiesector maakt een inhaalslag ten opzichte van de koop.

[19] De energiemodule WoON is alleen in 2006 en 2012 uitgevoerd. Daarom betreft het beeld van de ontwikkeling deze tijdperiode.

[20] Daling is in lijn met SHAERE: WoON: 12% daling EI over 6 jaar (2006-2012), SHAERE: 7% daling EI over 3 jaar (2011-2014). In absolute hoogte van de EI wijkt SHAERE wel af van WoON omdat energiemaatregelen van corporaties in SHAERE sneller en completer geregistreerd worden. Daarom is hier alleen de EI uit SHAERE vermeld. Zie bijlage 1 voor een toelichting.

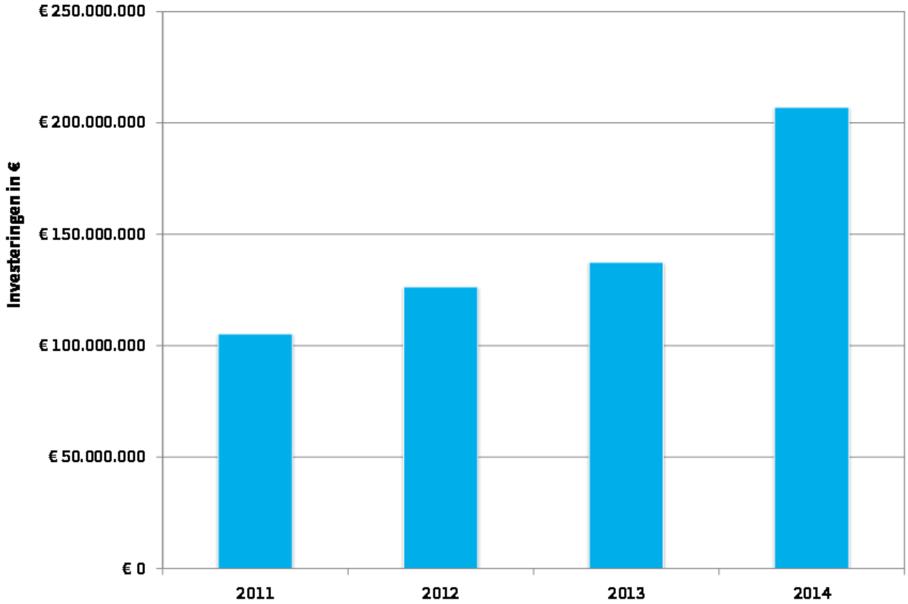
3.3 Wat doen corporaties?

Energie-investeringen

De gemeten energieprestatie, en de ontwikkeling daarin, is een resultante van veranderingen in de voorraad (sloop, nieuwbouw, verkoop) en investeringen in energiemaatregelen. In 2011 investeerden de corporaties gezamenlijk 105 miljoen euro in energiemaatregelen (zie Figuur 21). In 2014 is dit bedrag opgelopen tot 207 miljoen euro (bron: CiP 2011-2015). De investering in 2014 betreft een orde van grootte van 7,5% van de totale jaarlijkse kasstroom (circa 2,7 miljard euro in 2014)[21].

Bij woningcorporaties in de klasse met een relatief goede vermogenspositie zijn de investeringen over de periode 2011-2014 relatief het meest gestegen: met een factor 2,5.

Figuur 21. Energie-investeringen corporatiesector per jaar, 2011-2014



Bron: CiP 2011 t/m 2015

Aantal verbeterde woningen per jaar: 90.000 minimaal één labelsprong

Over het aantal woningen waar jaarlijks energiemaatregelen worden genomen lopen de bronnen uiteen. Het aantal woningen waarin volgens de SHAERE-database van 2013 op 2014 minimaal één labelsprong is gerealiseerd door middel van energetische maatregelen ramen we op ruim 90.000[22].

---

21 Kasstroom uit operationele uitgaven, zijnde het saldo van ontvangsten en uitgaven, inclusief rentebaten en -lasten (dVi 2014).

22 In SHAERE zijn van 2013 op 2014 70.000 woningen met een positieve labelsprong geregistreerd. Deels betreft dit administratieve correcties (er zijn ook negatieve labelsprongen). Hiervoor gecorrigeerd ramen we 55.000 registraties van daadwerkelijke positieve labelsprongen. Wanneer we dit aantal (op basis van

Dit aantal komt overeen met de verbeterprestatie in de sociale huursector die in de 'monitor energiebesparing gebouwde omgeving 2014' is geregistreerd: ook circa 90.000 woningen. Dit aantal betreft de woningen waar in 2014 minstens twee *maatregelen* zijn genomen. Voor de koopsector geeft de energiemonitor aan dat er in 2014 in 100.000 woningen minstens twee maatregelen genomen zijn. Aangezien het koopsegment dubbel zo groot is als de corporatievoorraad (4,3 miljoen woningen versus 2,15 miljoen) betekent dit dat in de corporatiesector relatief veel energiemaatregelen worden genomen, in relatie tot het koopsegment.

Energiemaatregelen tot op heden toegepast
De meest toegepaste energiemaatregelen in de corporatiesector zijn volgens SHAERE isolatiemaatregelen en installatie van een efficiënter verwarmingstoestel. De ingrediënten in het isolatiemenu, in volgorde van hoe vaak ze worden toegepast, zijn als volgt:

- Glasisolatie (in 88% van de voorraad toegepast)
- Paneel-, gevel-, dak- en kierisolatie (in 74% tot 77% van de voorraad toegepast)
- Vloerisolatie (in 43% van de voorraad toegepast)[23].

Het aantal woningen in de corporatievoorraad waar energieopwekking plaatsvindt, is nog beperkt (1% van de voorraad). Eind 2014 waren er zo'n 16.000 PV-installaties[24] in de corporatievoorraad. Dit aantal neemt procentueel wel snel toe.

Energiemaatregelen toegepast in 2014
Voor een inzicht in de toegepaste maatregelen in 2014 is gebruikgemaakt van de bovengenoemde 'monitor energiebesparing gebouwde omgeving 2014'[25]. Het gespecificeerde beeld voor de corporatiesector is dan als volgt (toegepast in aantal woningen):

- HR-ketel: 110.000
- HR-glas: 90.000
- Dakisolatie: 60.000
- Spouwmuurisolatie: 45.000
- Vloerisolatie: 40.000
- Buitenmuurisolatie: 30.000
- Zonnepanelen: 20.000
- Zonneboilers: 5.000
- Warmtepompen: 5.000

1,34 miljoen corporatiewoningen, extrapoleren naar de totale voorraad komt de raming uit op 92.000 woningen met één of meer (positieve) labelsprongen.

23 De percentages betreffen alleen de bouwdelen die tot de buitenschil behoren. Een bouwdeel dat voor minimaal 70% is geïsoleerd wordt als zodanig beschouwd. Bij glas dient minimaal sprake te zijn van dubbel glas.

24 Een PV-installatie bestaat uit panelen die zonne-energie omzetten in elektriciteit (photovoltaic).

25 Op basis van de SHEARE-data is het niet goed mogelijk om een vergelijking te maken tussen de verschillende toegepaste energiemaatregelen.

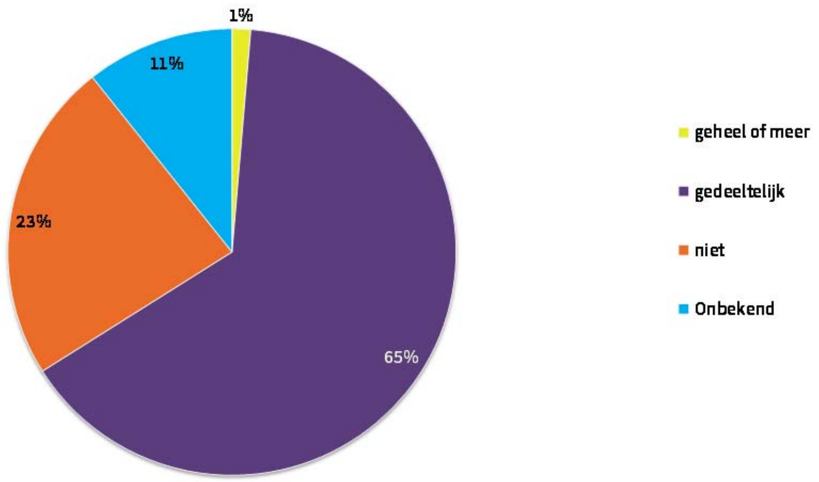
Voorbeelden energiebesparing en energieopwekking
Analyse van voorbeelden van strategieën voor energiebesparing van verschillende corporaties (2012, zie bijlage 3) geeft het volgende beeld: voor energiebesparende maatrelen wordt het meest aangehaakt bij planmatig onderhoud, waarin doorgaans label C wordt bereikt. Daarnaast wordt energiebesparing gekoppeld aan ingrijpende renovatie, waarbij over het algemeen label B of hoger is gerealiseerd. Een complexgewijze aanpak komt het meeste voor. Soms wordt ook gekozen voor een individuele aanpak, met energiemaatregelen bij mutatieonderhoud of op verzoek van de zittende huurder. Er is een inzet op doorlopende verbetering, met name gericht op terugdringing van de kosten en op minder verbouwoverlast voor de huurder, door schaalvergroting en ketenintegratie in de (ver)bouw. Voordeel van energiebesparende maatregelen is dat hiermee ook meer wooncomfort gerealiseerd wordt. In de uitvoering wordt de bepaling dat 70% van de huurders met de renovatie dient in te stemmen wel als een belemmering ervaren.
Energieopwekking wordt nog relatief weinig toegepast maar met name het tempo van installatie van PV-installaties lijkt te kunnen worden opgevoerd, zonder dat dit een zwaar beslag op de middelen van corporaties hoeft te leggen. De techniek leent zich voor opschaling en daarmee voor schaalvoordelen. Bovendien is het mogelijk dat derde partijen de investering in PV voor hun rekening nemen. Bij de kostentoerekening aan de huurder is het voordeel dat de opbrengst in de zin van een lagere elektriciteitsrekening eenduidig is. Corporaties met veel eengezinswoningen kunnen er ook voor kiezen om het initiatief voor de aanpak bij de individuele huurder te leggen, terwijl door middel van een projectmatige aanpak toch schaalvoordelen worden gerealiseerd[26]. Hiermee kan de personele inzet voor communicatie beperkt blijven. Ook omdat huurdersorganisaties zich graag voor de promotie van PV willen inzetten.

Doorberekening investeringen

Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om energie-investeringen geheel of gedeeltelijk door te berekenen aan de huurder. In het woningwaarderingsstelsel (WWS) worden punten aan de energieprestatie van een woning toegekend. Doorrekening in de huur aan de zittende huurder is mogelijk bij bijvoorbeeld projectmatige woningverbetering. Doorberekening in de huur aan nieuwe huurders is mogelijk bij mutatie.

[26] Een projectmatige aanpak is zowel voor eengezinswoningen als voor appartementen mogelijk. Bij appartementen kunnen zonnepanelen worden ingezet ten behoeve van de collectieve installaties (verlichting, lift). De corporatie kan dan zelf salderen. Systemen op basis van saldering voor de individuele huurder zijn lastiger te realiseren in appartementencomplexen.

Figuur 22. Doorberekening energie-investeringen in de huur van corporatiewoningen



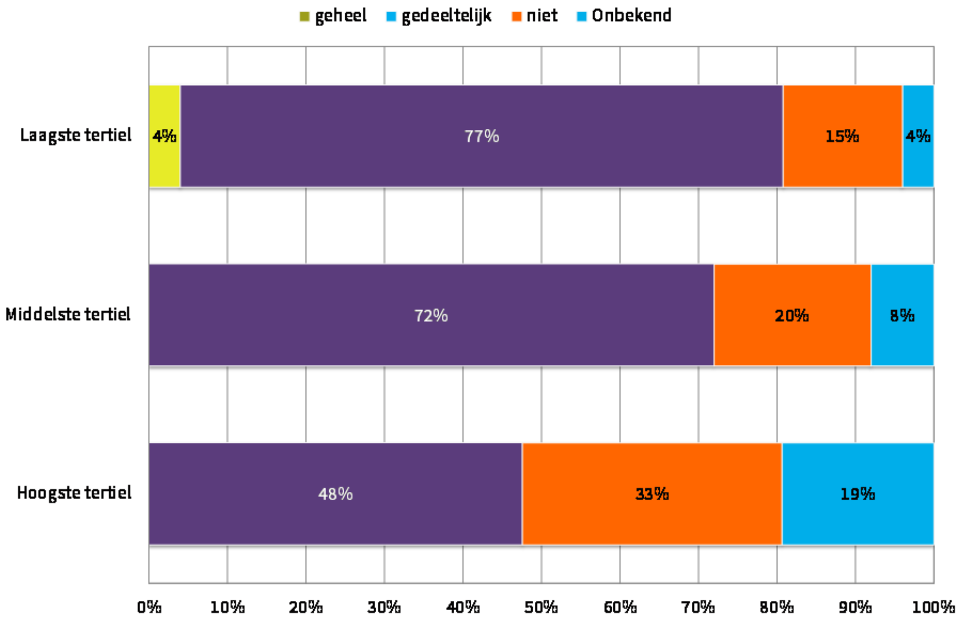
Bron: Enquête Atrivé 2015

In de enquête die Atrivé heeft uitgevoerd onder de woningcorporaties wordt als het belangrijkste motief bij energiemaatregelen het terugbrengen van de woonlasten van de huurders genoemd[27]. De meeste corporaties geven in de enquête aan dan ook niet maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden om energie-investeringen in de huur door te berekenen (zie Figuur 22). Doorgaans is sprake van een gedeeltelijke doorberekening, meestal 40% tot 60% van de investeringen in energiemaatregelen. Bijna een kwart van de corporaties geeft aan deze in het geheel niet door te berekenen. Volledige doorrekening van de investering komt vrijwel niet voor.

Uitgesplitst naar vermogenspositie blijkt dat bij een relatief hoog volkshuisvestelijk vermogen (hoogste tertiel) de energie-investeringen minder vaak aan de huurder worden doorberekend dan het geval is bij een relatief laag volkshuisvestelijk vermogen (zie Figuur 23).

[27] Gemiddelde score van 1,27 op een 5-puntsschaal: 1 = hoogste prioriteit; 5 = laagste prioriteit.

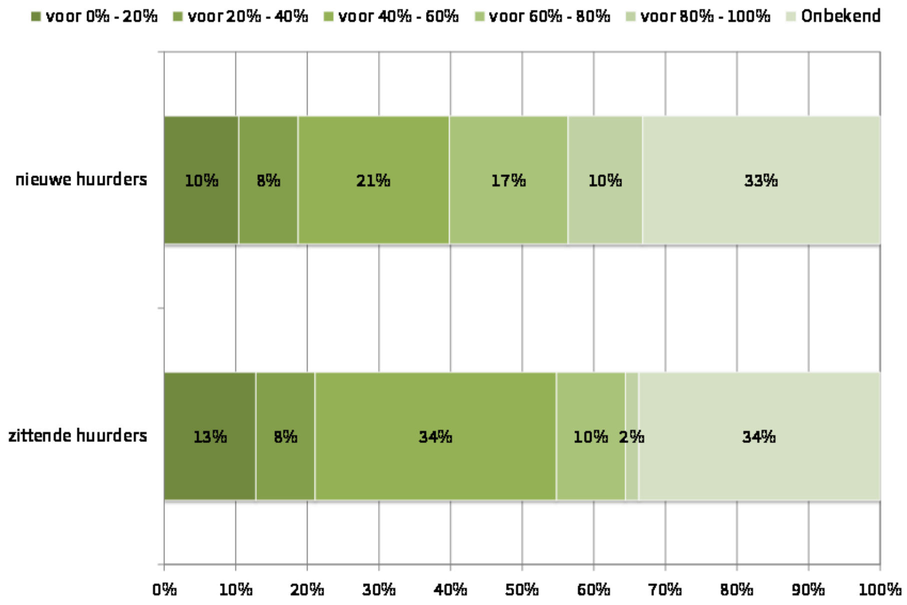
Figuur 23. Doorberekening energie-investeringen in de huur naar vermogenspositie corporatie



Bron: Enquête Atrivé 2015

Volgens de enquête wordt aan de nieuwe huurder vaker een groot aandeel van de investeringen doorberekend dan aan de zittende huurder (zie Figuur 24). Bij zittende huurders moeten over doorberekening van energie-investeringen afspraken worden gemaakt. Bij nieuwe huurders is dat niet nodig en is de enige vereiste dat de berekende kale huur niet hoger is dan de maximale huur.
Van de corporaties geeft 27% aan meer dan 60% van de investeringen aan nieuwe huurders door te rekenen. Circa 12% van de corporaties meldt dat meer dan 60% van de energie-investering aan bestaande huurders wordt doorgerekend.

Figuur 24. Doorrekening energie-investeringen aan nieuwe en zittende huurder



Bron: Enquête Atrivé 2015

Strategie energiemaatregelen

Het energiezuiniger maken van de voorraad krijgt op verschillende manieren vorm. Een ruime meerderheid van de corporaties (83%) heeft de energieaanpak opgenomen in het strategisch voorraadbeleid (bron: Enquête Atrivé 2015). Een vergelijkbaar aandeel neemt energiemaatregelen mee in (projectmatige) woningverbetering (84%) en in het planmatige onderhoud (80%). In mindere mate worden energiemaatregelen ook meegenomen bij mutatieonderhoud (50%).

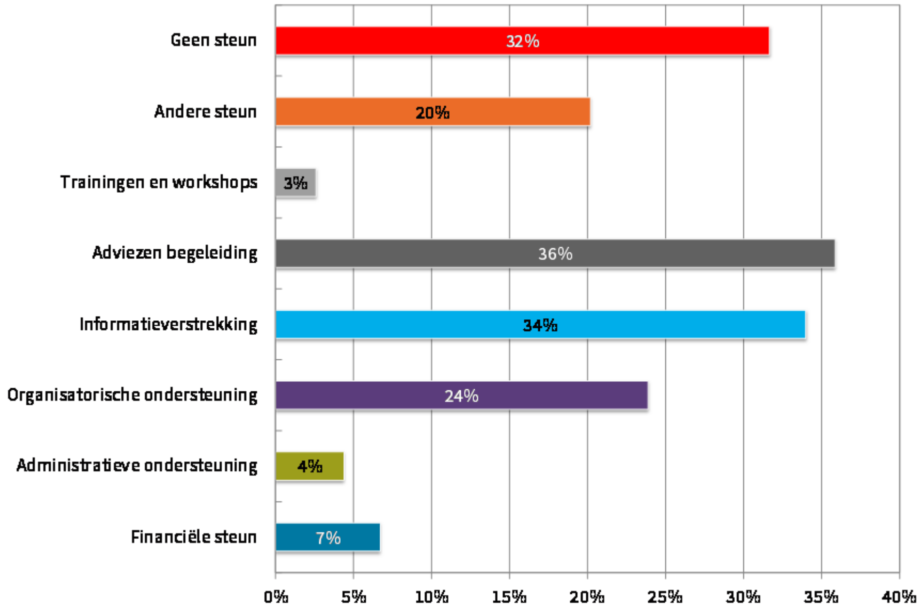
Naast deze 'vastgoedstrategie' zetten veel corporaties ook in op bewustwording van bewoners, aangaande energiemaatregelen die zij zelf kunnen nemen en worden bewonersinitiatieven op het gebied van energie ondersteund.

Ruim twee derde van de corporaties geeft in de enquête aan op enige wijze bewonersinitiatieven voor energiebesparing te ondersteunen. Een derde geeft advies, of begeleidt initiatieven. Een even groot aandeel stelt informatie beschikbaar. Een kwart geeft ook organisatorische ondersteuning.

Daarnaast maken vrijwel alle corporaties hun huurders bewust van energiebesparende maatregelen die zij zelf kunnen nemen. Ongeveer de helft organiseert hier ook bijeenkomsten over. Evenzo geeft ongeveer de helft persoonlijke informatie aan huurders, over het gebruik van installaties bijvoorbeeld.

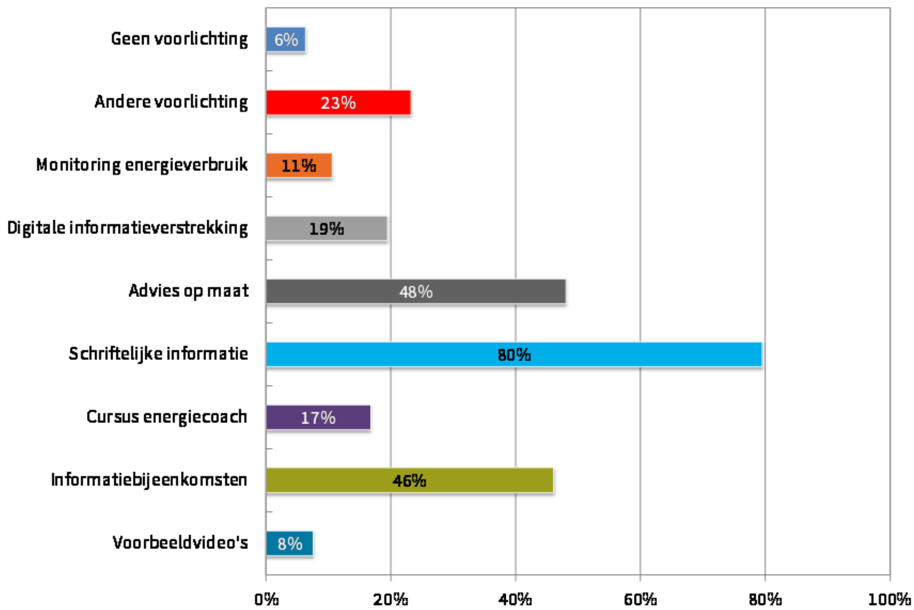
Voorlichting tijdens bijeenkomsten blijkt vaak te worden toegepast in combinatie met persoonlijke voorlichting, soms in combinatie met voorlichting via social media. Ook blijkt deze inzet samen te hangen met de inzet van energiecoaches.

Figuur 25. Steun corporaties aan bewonersinitiatieven op het gebied van energiebesparing



Bron: Enquête Atrivé 2015

Figuur 26. Voorlichting bewoners over energiezuinig wonen



Bron: Enquête Atrivé 2015

Samenhang communicatie en daadwerkelijke energiemaatregelen
Er is sprake van een samenhang tussen de hoeveelheid communicatiemiddelen die corporaties inzetten voor voorlichting van bewoners en de mate waarin energiemaatregelen worden meegenomen in verbeterplannen en planmatig onderhoud (zie Tabel 3). Vaak is een goede communicatie bij projectmatige verbeterplannen ook nodig om voldoende draagvlak van de betreffende huurders te verkrijgen: indien de verbetering gepaard gaat met huurverhoging, wat bij gedeeltelijke doorrekening van de energie-investering het geval is, dient 70% van de betrokken huurders met het plan in te stemmen. De uitvoering van energiemaatregelen bij mutatie blijkt geen verband te houden met de mate van inzet van communicatiemiddelen.

Tabel 3. Relatie tussen opname energiebesparing in formeel beleid en voorlichting aan bewoners

	Strategisch voorraadbeleid	Verbeteringsplannen	Mutatieonderhoud	Planmatig onderhoud	Andere plannen	Aantal corporaties
0 geen voorlichting	3%	4%	8%	6%	4%	24
1 manier van voorlichting	19%	19%	18%	17%	20%	81
2 manieren van voorlichting	29%	29%	29%	29%	27%	108
3 of meer manieren van voorlichting	50%	48%	45%	49%	50%	161
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	374
Aantal corporaties	311	296	182	312	123	

Bron: Enquête Atrivé 2015

3.4 Energieprestatie en energieverbruik

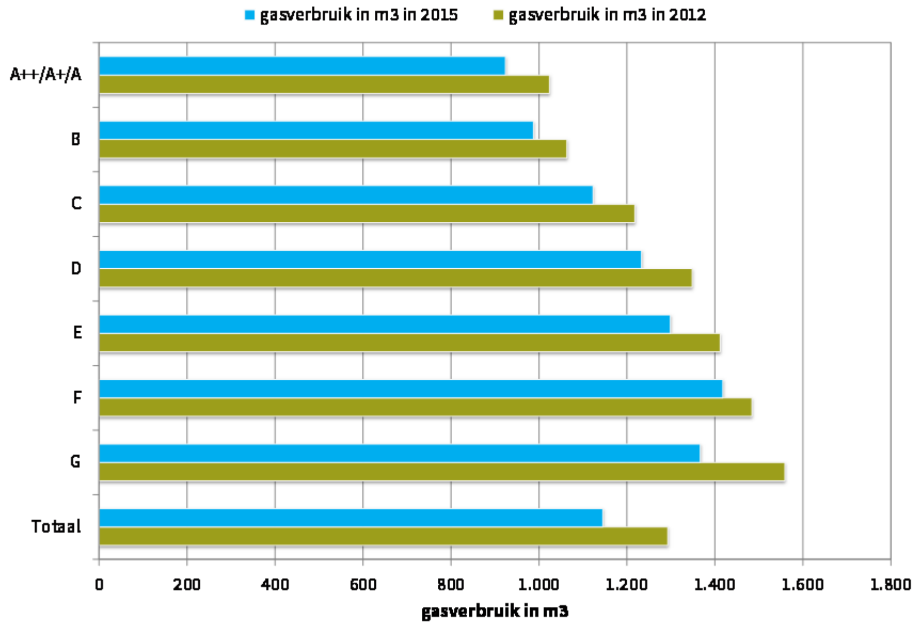
Het aan wonen gerelateerde energieverbruik is te onderscheiden in warmtevraag en gebruik van elektrische apparatuur. De warmtevraag betreft voornamelijk gasverbruik, en voor een klein deel elektriciteit of andere energiebronnen. De elektriciteitsvraag blijkt geen samenhang te vertonen met de energieprestatie van woningen en is daarom verder in deze paragraaf niet beschreven.
Het daadwerkelijke gasverbruik[28] wordt bepaald door verschillende factoren, zoals het verbruiksoppervlak, het aantal buitenzijden en de energieprestatie van de woning, de samenstelling van het huishouden en het stookgedrag. In de praktijk blijkt het gasverbruik samen te hangen met de energieprestatie, maar minder dan puur op basis van de energieprestatie te verwachten valt.

[28] Gasverbruik op basis van aan WoON gekoppelde gegevens van netbedrijven, gecorrigeerd voor fluctuaties in gemiddelde temperatuur in verschillende jaren.

Zo blijkt uit eerder onderzoek[29] dat het theoretische gasverbruik (gasverbruik dat op basis van de energieprestatie verwacht mag worden) van relatief onzuinige woningen, gecorrigeerd voor verbruiksoppervlakte en aantal buitenzijden, over de gehele woningvoorraad gemeten veel hoger ligt dan het daadwerkelijke gasverbruik. Zo is bij woningen met een G-label het daadwerkelijke gasverbruik minder dan twee derde van het verbruik dat theoretisch verwacht mag worden.
De verhouding in verbruik tussen het laagste (G) en het hoogste energielabel (A) bedraagt op basis van de berekening van het theoretisch gasverbruik ongeveer een factor 3 (A-label meer dan drie keer zo zuinig dan G) maar op basis van daadwerkelijk gasverbruik ongeveer een factor 2 (A-label bijna twee keer zo zuinig dan G). Bij het bepalen van het effect van energiebesparende maatregelen is het belangrijk om met dit verschil tussen theoretisch- en daadwerkelijk gemeten verbruik rekening te houden.

In de periode 2012-2015 is het gasverbruik in corporatiewoningen gedaald van 1.290 m^3 per jaar gemiddeld tot 1.150 m^3 per jaar gemiddeld in 2015[30] (bron: WoON): Een daling met circa 11% in deze periode. Hierbij is rekening gehouden met wisselende weersomstandigheden.

Figuur 27. Gasverbruik naar energielabel corporatiewoningen in 2012 en 2015



Bron: WoON 2012 en WoON 2015

In de corporatiesector zijn de verschillen in gasverbruik tussen de labels wat kleiner dan voor de gehele woningvoorraad. Het verschil zit vooral in de slechtere labels. Het gemiddelde verbruik van

29 Energiebesparing: Een samenspel van woning en bewoner - Analyse van de module Energie WoON 2012 ECN/RIGO, 2013 figuur 63/p 77.

30 Het betreft gestandaardiseerde verbruikscijfers, waarin gecorrigeerd is voor jaarlijkse fluctuaties in de weersomstandigheden.

een corporatiewoning met label A bedroeg in 2012 ruim 1.000 m^3 gas per jaar (niet gecorrigeerd voor verbruiksoppervlak), ten opzichte van ongeveer 1.100 m^3 gas per jaar voor een gemiddelde A-labelwoning omgerekend naar een gemiddelde verbruiksoppervlakte van 113 m^2.
Voor een G-labelwoning van corporaties bedroeg het gemiddelde verbruik in 2012 ongeveer 1.550 m^3 gas, wat substantieel minder is dan het gemiddelde verbruik in dat jaar in een gemiddelde G-labelwoning (circa 2150 m^3 gas in 2012). Mogelijk speelt mee dat woningeigenaren van woningen met slechte labels gemiddeld een hoger inkomen hebben en makkelijker een hogere gasrekening kunnen betalen, dan huurders in een woning met een vergelijkbaar energielabel.

Het komt erop neer dat binnen de corporatiesector het daadwerkelijke gasverbruik van een A-labelwoning ongeveer 20% lager is dan het gemiddelde (D-label) en in een gemiddelde G-labelwoning ongeveer 20% hoger. Wanneer we het gasverbruik van corporatiewoningen relateren aan de gebruiksoppervlakte (m^3 gas per m^2 woning) dan blijft dit beeld ongeveer hetzelfde, zij het dat de A-labelwoningen dan iets gunstiger scoren ten opzichte van de gemiddelde energieprestatie (D): het gasverbruik ligt dan ongeveer een kwart lager in woningen met minimaal een A-label.

Wanneer we rekening houden met het effect van buitenzijden van de woning, geoperationaliseerd in een onderscheid tussen appartementen en eengezinswoningen, dan blijkt dat corporatieappartementen bij een gelijk label en per oppervlakte-eenheid gemiddeld een fors lager gasverbruik kennen dan eengezinswoningen van corporaties. In een eengezinswoning met een G-label kwam het gemiddelde jaarlijkse gasverbruik uit op 1.800 m^3 gas in 2012. In een appartement met een G-label werd in 2012 gemiddeld 1.350 m^3 gas verbruikt.
Binnen de onderscheiden woningtypen zijn de verhoudingen tussen de labelgroepen redelijk, zij het dat bij eengezinswoningen het verbruik per vierkante meter gebruiksoppervlakte meer gespreid (label A -30% en label G +30% ten opzichte van gemiddelde verbruik) is dan bij de meergezinswoningen. Bij meergezinswoningen van corporaties is per vierkante meter het verschil tussen label D (104% van gemiddelde verbruik) en label G (112% van gemiddelde verbruik) relatief beperkt. Pas bij lagere labels loopt hier het gemiddelde verbruik sterker terug (82% van gemiddelde per m^2 bij label A).

De relatie tussen gasverbruik en energiebesparing van de woning is, zoals beschreven, minder sterk dan op basis van theoretische aannames verwacht zou mogen worden. Op basis hiervan is de verwachting dat, bij een verbetering van de energieprestatie met 7% (SHAERE 2011-2014), het daadwerkelijke gasverbruik met een lager % dan 7% is gedaald.
Het gasverbruik van huishoudens in de corporatiesector is echter relatief sterk gedaald in de periode 2012-2015 (minus 11%), ten opzichte van de verbeterde energieprestatie.

Hiervoor zijn verschillende verklaringen:

- De publicatie ‘Energietrends 2014’ van ECN vermeldt dat het aantal collectieve stadsverwarmingssystemen en het aantal woningen dat hierop wordt aangesloten, zich uitbreidt. Ook het aantal elektrische warmtepompen ten behoeve van de verwarming van woningen of wooncomplexen neemt toe.
- Koken vindt steeds meer plaats op elektra (toenemend gebruik van magnetron, elektrische oven, waterkoker) en steeds minder op gas (bron: Energietrends 2014).

- Mogelijk speelt ook de veranderende samenstelling van de populatie huishoudens van corporatiewoningen een rol: toenemend aantal kleinere huishoudens, minder (vast) werk en mede daardoor een dalend gemiddeld huishoudensinkomen in reële termen. Naarmate huishoudens kleiner zijn is het gasverbruik lager. Een lager huishoudensinkomen kan ertoe leiden dat zuiniger wordt gestookt.

3.5 Prestatieafspraken

In de recente afspraakrelaties (vanaf juli 2015) zijn in alle gevallen afspraken gemaakt over (energetische) woningverbetering (100%). In de geldende relaties van vòòr augustus 2014 was dit aandeel 89%. Over lokale energieopwekking zijn in 39% van de recente relaties afspraken gemaakt. Ten opzichte het aandeel in de geldende relaties (27%) is sprake van een toename. Over duurzaam bouwen en energiezuinige nieuwbouw zijn in 37% van de recente relaties afspraken gemaakt. Dit is een lager aandeel dan in de geldende relaties: 61% (bron: Companen 2015).

Hoofdstuk 4

WONEN MET ZORG

4.1 Inleiding

Voor het thema wonen met zorg zijn de volgende vragen leidraad:

- Hoe groot is het aandeel en aantal vragers naar voor ouderen geschikte woningen van woningcorporaties?
- Hoeveel woningen worden aan ouderen toegewezen en hoeveel aan andere doelgroepen met zorg?
- In hoeverre draagt woningaanpassing in de sociale huursector bij aan het bedienen van de vraag naar voor ouderen geschikte woningen?
- In hoeverre faciliteren corporaties de ouderen en andere zorgdoelgroepen om te verhuizen naar een geschiktere woning of woonvorm?
- In hoeverre en op welke wijze worden de overtollige verzorgingshuizen getransformeerd?
- In hoeverre faciliteren de corporaties met hun maatschappelijk vastgoed de totstandkoming van voorzieningen in de wijk die het langer zelfstandig wonen mogelijk maken?
- En in hoeverre zijn er (prestatie)afspraken ter zake gemaakt met de gemeente en worden zorgaanbieders hierbij betrokken?

Met ouderen wordt bedoeld: huishoudens in de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder.

De resultaten op deze vragen komen als volgt terug in de paragrafen in dit hoofdstuk. In paragraaf 4.2 wordt inzicht gegeven in de voorraad aan geschikte woningen voor ouderen. Vervolgens is ingegaan op de vraag naar geschikte woningen voor ouderen (paragraaf 4.3). Verder is in paragraaf 4.4 beschreven op welke wijze corporaties omgaan met maatschappelijk vastgoed dat bijdraagt aan het langer zelfstandig thuis kunnen wonen en welke aanvullende diensten zij verlenen. Dit hoofdstuk sluit af met de vermelding in hoeverre corporaties met gemeenten afspraken hebben gemaakt over het thema wonen met zorg.

4.2 De voorraad aan geschikte woningen

Woningvoorraad
De woningvoorraad van corporaties (circa 2,2 miljoen woningen) bevat in 2014 ongeveer 734.000 nultredenwoningen (bron: dVi). In 2009 bedroeg dit aantal nog ruwweg 673.000; kortom een stijging met circa 60.000 woningen. Over het algemeen voldoen etagewoningen met lift (357.000 woningen

in 2014) en hoogbouw (282.000 woningen in 2014) aan dit criterium. Deze woningtypen te samen (640.000 woningen in 2014) betreffen het grootste deel van de voorraad nultredenwoningen.
Corporaties bezitten circa 200.000 woongelegenheden voor ouderen. Het betreft zelfstandige verhuureenheden in (vooral) geclusterde woonvormen die het veiligheidsgevoel vergroten en eenzaamheid beperken[31] (bron en definitie: dVi).
Van de voorraad corporatiewoningen staan circa 14.500 woningen in 2014 te boek als woongelegenheid voor lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten en ongeveer 2.000 woningen als woongelegenheid voor GGZ-cliënten.

Aangepaste woningen
Uit de sectorgegevens voor 2014 blijkt dat ongeveer 1.600 woningen zijn aangepast voor minstens € 2.500,- (totaal investeringsbedrag € 15 miljoen). In de enquête van Atrivé onder de woningcorporaties is ook gevraagd naar aantallen aangepaste woningen en investeringsbedragen ter zake (zonder limiet). Uit de resultaten komt een aantal van bijna 11.000 aangepaste woningen in 2014 naar voren, ongeacht het investeringsbedrag. Op de totale voorraad aan sociale huurwoningen van woningcorporaties is dit een beperkt aantal. Wel geeft ongeveer de helft van de woningcorporaties aan dat zij woningen aanpassen voor huishoudens met beperkingen. Bijna een vijfde verwijdert weer de aanpassingen na mutatie.

Toewijzingen
In 2014 zijn bijna 31.000 woningen toegewezen aan ouderen. Dit is circa 15% van het totale aantal van circa 210.000 gereguleerde toewijzingen (bron: dVi). Deze toewijzingen bestaan uit zowel ‘toetreders’ in een corporatiewoning als uit de doorstroom. De specifieke aantallen toetreders en doorstromers zijn niet bekend.
Sinds 2009 is er sprake van een lichte stijging van het aantal aan ouderen toegewezen woningen: een toename van 8%. Deze stijging trad met name op in de schaarstegebieden (+ 34%; 11.000 toewijzingen in 2014), terwijl het aantal toewijzingen in de anticipeer- en krimpregio’s licht daalde (-1%; 5.600 toewijzingen in 2014).
Hoe valt deze stijging in de schaarstegebieden te verklaren? De vergrijzing heeft zich hier nog niet sterk doorgezet, maar in omvang gaat het wel om een grote toename in aantal ouderen. De schaarstegebieden bevatten 850.000 corporatiewoningen, ten opzichte van 350.000 corporatiewoningen in de krimp- en anticipeerregio’s. Mogelijk is er in de schaarstegebieden sprake geweest van een inhaalslag in de toewijzingen.

Op dit moment wonen ouderen nog vaak langdurig in hun niet geschikte woning. Derhalve is beleid erop gericht om deze ouderen geschikter te laten wonen en de vrijkomende woning te benutten voor andere doelgroepen. Met gerichte doorstroommaatregelen kunnen woningcorporaties de doorstroming van ouderen (al of niet met een beperking) faciliteren. Volgens de enquête geeft 60% van de woningcorporaties aan dit op enigerlei wijze te doen. Dit betreft in 2014:

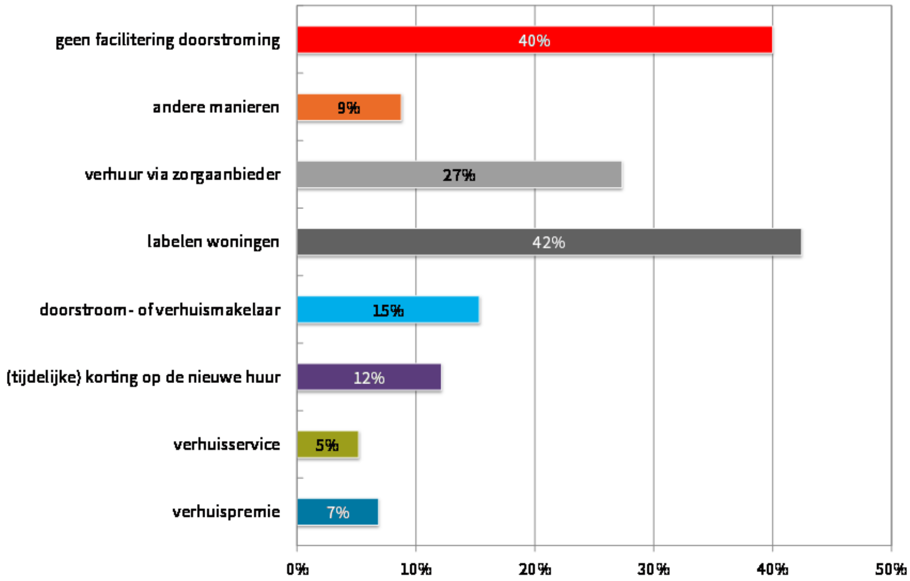
---

[31] dVi doelt hierbij op bijvoorbeeldwoon/zorgcomplexen, aanleunwoningen en verhuureenheden in voormalige verzorgingshuizen. dVi maakt niet expliciet duidelijk deze woongelegenheden voor ouderen nultredenwoningen zijn, maar waarschijnlijk is dit wel het grotendeels geval. Een indicatie hiervoor is dat het aantal nultredenwoningen in dVi qua orde van grootte met WoON overeenstemt.

- Het labelen van woningen (42%)
- Afspraken met zorgaanbieders voor aanbod buiten de woonruimteverdeling (27%)
- Het inzetten van een seniorenmakelaar of verhuiscoach (15%)
- (Tijdelijke) huurkorting voor een nieuwe woning (12%).

Uit de enquête blijkt ook dat de aandacht voor dit onderwerp licht toeneemt. De reden waarom 40% van de corporaties aangeeft niet de doorstroming van ouderen te faciliteren, is onbekend.

Figuur 28. Aandeel corporaties dat ouderen faciliteert om te verhuizen naar een geschiktere woonvorm per maatregel



Bron: Enquête Atrivé 2015

Om meer inzicht te krijgen in de effectiviteit en de samenhang van deze maatregelen is gezocht naar voorbeelden. Er zijn twee voorbeelden gevonden waarin bovenstaande maatregelen worden in combinatie ingezet. Het betreft twee initiatieven gericht op het bevorderen van de doorstroming van ouderen, in de stedendriehoek Apeldoorn, Deventer, Zutphen en in de stad Utrecht. Beide zijn uitgevoerd door een coalitie van corporaties. Hieruit blijkt dat een combinatie van begeleiding (doorstroommakelaar, persoonlijk advies), verhuisservice en huurkorting succesvol is.

Beide aanpakken hebben reeds geleid tot enkele tientallen gerealiseerde verhuizingen van ouderen (output). De ongeveer 70 verhuizingen die in de twee voorbeelden samen in ongeveer een jaar zijn gerealiseerd, betreffen nog slechts een druppel ten opzichte van de 30.000 jaarlijkse toewijzingen aan ouderen. Wanneer we in aanmerking nemen dat de resultaten nog slechts een opstartjaar in een beperkt gebied betreffen, lijkt deze aanpak wel perspectiefrijk.

De gemiddelde huurkorting die ouderen ontvangen bedraagt zo'n € 50,- tot € 80,- per maand. De gemiddelde huursprong bij harmonisatie van de huur van de vrijkomende woning is fors hoger. Dit betekent niet dat deze manier van werken automatisch winstgevend is voor de deelnemende corporaties, want er moeten ook interne (personele) kosten worden gemaakt. Wel zijn er duidelijke

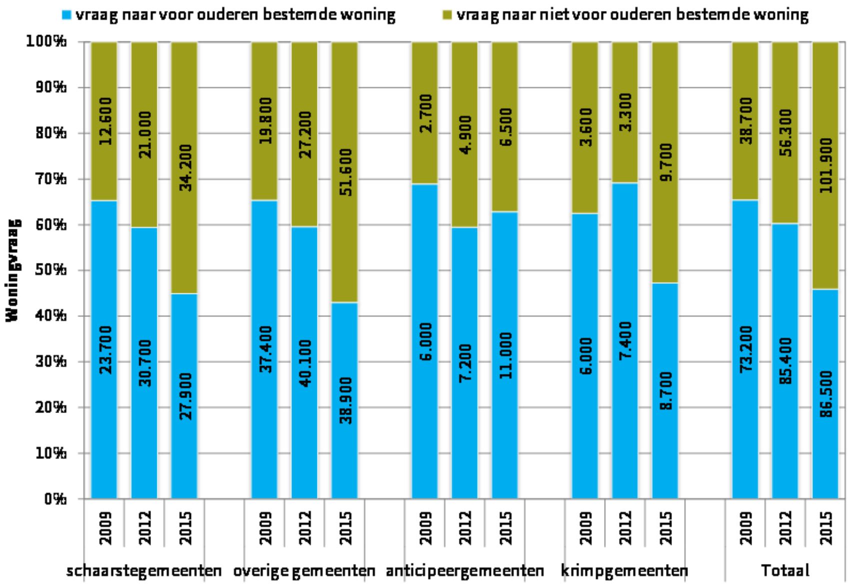
maatschappelijke opbrengsten: ouderen in een beter passende woning en meer woningen die vrijkomen voor jongere huishoudens (outcome).

4.3 Behoefte aan geschikte woningen voor ouderen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de vraag van 65-plushuishoudens naar geschikte woningen met name voor ouderen in de huursector. Voor het bepalen van deze vraag is gebruikgemaakt van landelijke woononderzoek (WoON). In het WoON kan de vraag naar voor ouderen bestemde woningen (verder aangeduid als ouderenwoningen), nultredenwoningen en geclusterd wonen worden afgeleid[32]. De vraag wordt bepaald op basis van verhuisplannen. Het betreft de gewenste woonsituatie van huishoudens die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen.
De vraag van 65-plushuishoudens naar ouderenwoningen is licht toegenomen over de periode 2009-2015, zijnde ruwweg 86.000 huurwoningen in 2015. Dit komt neer op circa 46% van de totale vraag naar huurwoningen van 65-plushuishoudens. Circa 38% van deze vraag betreft een ouderenwoning onder de aftoppingsgrens. In 2009 bedroeg dit aandeel 39% en in 2012 50%.

Gelet op het feit dat ouderen (ouder dan 65 jaar) een groot deel van de gehuisveste personen uitmaken (in 2015 32% van de huishoudens in corporatiewoningen en 23% in de particuliere huur, zijnde respectievelijk 700.000 huishoudens en 170.000 huishoudens, bron: WoON)) is de vraag naar ouderenwoningen (15% van de totale vraag naar huurwoningen) beperkt. Ouderen zijn relatief weinig verhuisgeneigd. Bovendien opteert lang niet elke oudere voor een ouderenwoning.

Figuur 29. Ontwikkeling vraag van 65-plushuishoudens naar voor ouderen bestemde huurwoningen 2009-2015, naar spanning op de woningmarkt, in relatie tot totale huurvraag



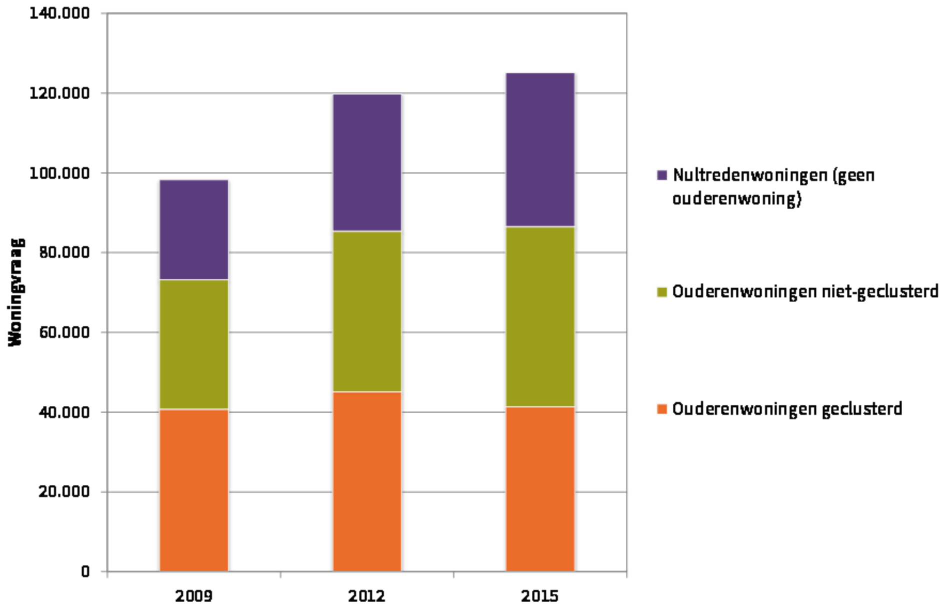
Bron: WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

---

32 Zie begrippenlijst voor de gehanteerde definities.

Verder is het aandeel van de vraag naar ouderenwoningen substantieel hoger in de krimp- en anticipeerregio's. Ook is in deze regio's de vraag naar ouderenwoningen in absolute termen toegenomen sinds 2009.

Figuur 30. Ontwikkeling vraag 65-plushuishoudens naar voor ouderen bestemde huurwoningen naar geclusterd/niet-geclusterd en vraag naar nultredenhuurwoningen 2009-2015



Bron: WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

Naast de vraag naar ouderenwoningen (86.000 in 2015) in de huursector oefenen 65-plushuishoudens ook een vraag uit naar nultredenwoningen[33] (39.000 in 2015). De vraag van 65-plushuishoudens naar nultredenwoningen is in de periode 2009-2015 gestaag toegenomen van ongeveer 25.000 woningen tot bijna 39.000 woningen. Een toename van 54%.

De vraag naar ouderenwoningen bestaat voor bijna de helft uit een vraag naar geclusterde ouderenwoningen. Met name de vraag naar het niet-geclusterde deel neemt toe; de vraag naar het geclusterde deel ouderenwoningen (complexen van zelfstandige ouderenwoningen zoals bijvoorbeeld serviceflats of aanleunwoningen/woonzorgwoningen) is nagenoeg stabiel over deze periode.

---

[33] Een ouderenwoning is een woning waarvan een respondent in WoON heeft aangegeven dat het een voor ouderen bestemde woning betreft. Deze kan al dan niet geclusterd zijn. Deze kan ook al dan niet nultreden zijn, afhankelijk of aan de voorwaarden voor een nultredenwoning wordt voldaan.

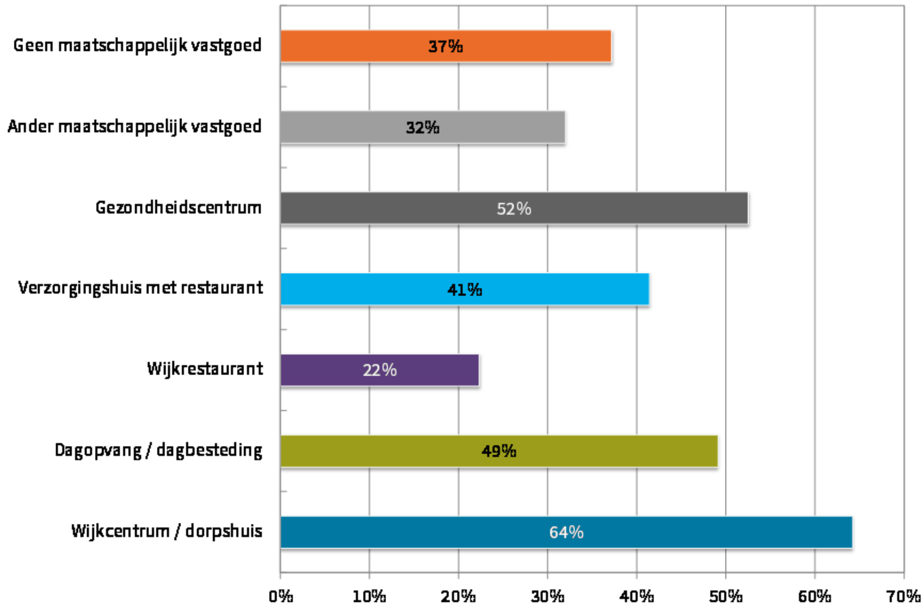
Uit Figuur 30 blijkt dat de totale vraag van 65-plushuishoudens naar geschikte woningen in de huursector is toegenomen van 98.000 in 2009 tot 125.000 in 2015. Een toename van 27%.

4.4 Zorg- en maatschappelijk vastgoed

Uit de enquête van Atrivé blijkt dat 59% van de woningcorporaties in het bezit is van maatschappelijk vastgoed, dat bijdraagt aan het langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Circa 66% bezit zorgvastgoed. Hiermee kan langer zelfstandig wonen worden gefaciliteerd. Uit onderzoek komt naar voren dat, naast geschikte woningen, de mogelijkheid van sociale ontmoeting in de nabijheid evenzeer van belang is voor ouderen om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Langer thuis wonen kan ook ondersteund worden door voorzieningen in de wijk gericht op ontmoeting, ondersteuning en zorg, aan te bieden. Ongeveer 64% van de corporaties bezit en verhuurt een buurt- of dorpshuis, 50% gebouwen voor dagbesteding en gezondheidscentra en 40% wijkrestaurants (bron: Enquête Atrivé 2015).

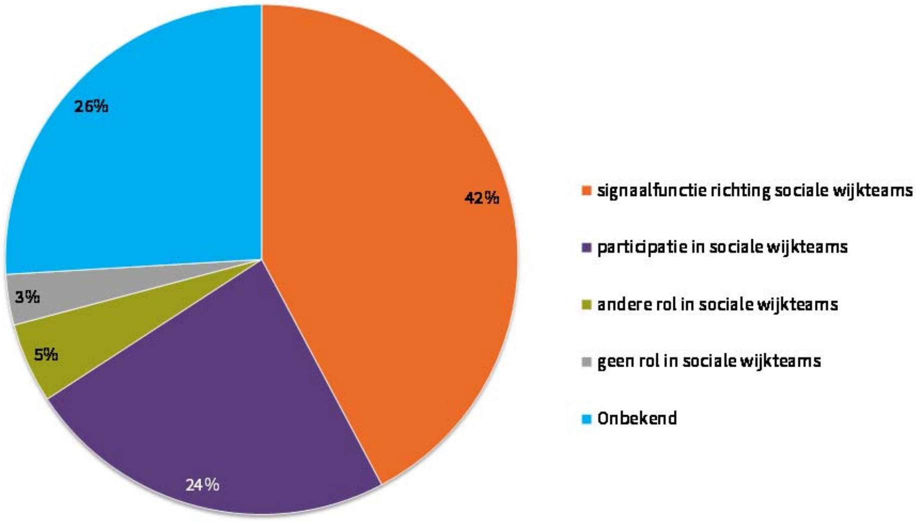
Voor het langer zelfstandig thuiswonen is naast de bovengenoemde faciliteiten ook signalering van belang. Driekwart van de woningcorporaties heeft te maken met sociale wijkteams in haar werkgebied. Een kwart maakt hiervan zelf deel uit en 42% heeft een signaalfunctie richting sociale wijkteams.

Figuur 31. Maatschappelijk vastgoed bezit dat langer zelfstandig wonen faciliteert



Bron: Enquête Atrivé 2015

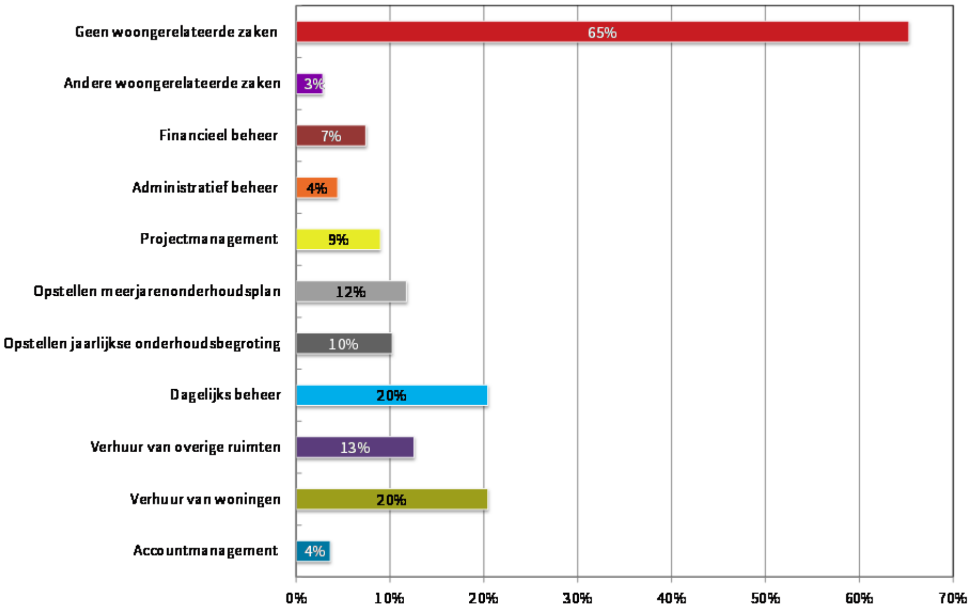
Figuur 32. Rol van woningcorporaties in sociale wijkteams



Bron: Enquête Atrivé 2015

Transformatieopgave verzorgingshuizen
Corporaties die verzorgingshuizen in eigendom hebben kunnen, vanwege het scheiden van wonen en zorg (zorgprofielen V&V 1 tot en met 3), worden geconfronteerd met het opzeggen van het huurcontract door de zorginstelling. Zo staan er nu al verzorgingshuizen leeg. Corporaties, al dan niet in overleg met de zorginstelling, oriënteren zich op de toekomststrategie voor dit vastgoed. Veel van deze wooneenheden worden administratief omgezet naar zelfstandige woningen voor dezelfde doelgroep. Het realiseren van huisvesting voor andere doelgroepen, zoals arbeidsmigranten is ook een mogelijkheid. Verder valt te denken aan het herbestemmen voor een zwaardere doelgroep (mensen met dementie), dan wel sloop, transformatie naar een meer op de wijk gerichte voorziening of een geheel andere (woon)bestemming. Uit de enquête kwam naar voren dat ongeveer 7% van de woningcorporaties een dergelijke toekomststrategie heeft ontwikkeld. Van de corporaties met meer dan 10.000 woningen heeft 21% een dergelijke toekomststrategie ontwikkeld (totaal 1,5 miljoen woningen, bijlage 1).
Een derde deel van de woningcorporaties verhuurt niet alleen haar zorgvastgoed aan zorgorganisaties, maar voert voor hen ook woongerelateerde taken uit. In de enquête wordt het verhuurproces en het dagelijks beheer het meest genoemd.

Figuur 33. Woongerelateerde taken voor zorgorganisaties



Bron: Enquête Atrivé 2015

4.5 Prestatieafspraken

In de recente afspraakrelaties (sinds juli 2015) komen afspraken met betrekking tot 'ouderen/nultredenwoningen' het meeste voor, met een aandeel van 67%. Dit aandeel is gelijk aan het aandeel in de geldende relaties van vòòr augustus 2014.
Een andere belangrijke categorie afspraken betreft 'wonen met zorg, woonzorgcentrum', met een aandeel van 58% in de recente relaties. Dit aandeel is lager dan in de geldende afspraken (72%).
Daarnaast komt de categorie afspraken 'doorstroming, seniorenmakelaars, scheefwoners' vaak voor (53%) in de recente relaties. Een toename ten opzichte van het aandeel in de geldende relaties van vòòr augustus 2014 (42%).
Ten slotte is in 16% van de recente relaties sprake van afspraken over sluiting, afstoting dan wel transformatie van zorgvastgoed. In de geldende relaties kwam dit item nog nauwelijks voor (1%) (bron: Companen, 2015).

Hoofdstuk 5

HUISVESTING URGENTE DOELGROEPEN

5.1 Inleiding

Voor het thema huisvesting urgente doelgroepen zijn de volgende vragen leidraad:

- Hoe groot zijn deze doelgroepen en welk deel woont in corporatiewoningen?
- Hoe groot is de instroom en hoeveel woningen zijn aan deze doelgroepen toegewezen?
- Hoe groot is het aantal en aandeel van corporatiewoningen specifiek bestemd voor deze doelgroepen?
- Zijn er specifieke woonvormen door corporaties ontwikkeld?
- En in hoeverre zijn er (prestatie)afspraken ter zake gemaakt met de gemeente?

Alvorens wordt ingegaan op de beantwoording van deze vragen wordt eerst toegelicht om welke urgente doelgroepen het nu gaat. In de Huisvestingswet worden drie categorieën ('rijks')urgenten onderscheiden te weten de vergunninghouders, degenen die mantelzorg verlenen of ontvangen en slachtoffers van partnergeweld die in een Blijf-van-mijn-lijfhuis verblijven.
Daarnaast beschouwen gemeenten en woningcorporaties ook andere doelgroepen als urgent:

- Degenen die snel een woning nodig hebben ('spoedzoekers'). Hoewel lokaal de situatie kan verschillen worden vaak genoemd starters, leden van pas gescheiden echtparen, huishoudens met een sterk wisselend inkomen[34], ouderen die op grond van een medische indicatie een andere woning nodig hebben en arbeidsmigranten.
- Bijzondere doelgroepen bestaande uit ex-daklozen, ex-gedetineerden, ex-verslaafden en GGZ-cliënten die zelfstandig kunnen worden gehuisvest. Meestal gaat het om een of ander vorm van begeleid wonen.

De onderzoeksvragen aangaande de huisvesting van urgente doelgroepen hebben een tweetal accenten. Is er voldoende aanbod om in de vraag van urgenten te voorzien? En wat zijn de effecten van huisvesting van urgenten voor de overige woningzoekenden (en soms ook zittende huurders)? Het beschikbare bronmateriaal verschaft slechts summiere informatie. Met name aangaande de vraag die de verschillende categorieën urgenten uitoefenen, is de beschikbare informatie gefragmenteerd. Informatie uit sectorbrede bronnen (dVi) is beperkt gespecificeerd. Organisaties

[34] Bijvoorbeeld Zelfstandigen Zonder Personeel (ZZP) die tijdelijk weinig opdrachten hebben.

die de belangen van specifieke groepen vertegenwoordigen konden, na navraag in het kader van dit onderzoek, geen actuele kwantitatieve gegevens verstrekken.

Rekening houdend met de beperkte informatie zijn voor het thema Urgente doelgroepen de volgende onderwerpen geselecteerd. In paragraaf 5.2 wordt inzicht gegeven in de omvang van de urgente doelgroepen en het aantal toewijzingen. Vervolgens wordt in paragraaf 5.3 ingegaan op de woonruimte en -vormen waarin deze doelgroepen worden gehuisvest. In paragraaf 5.4 wordt een beeld geschetst hoe de woningcorporaties de afspraken over de urgente doelgroepen en de effecten van toewijzingen ervaren. Het rapport wordt afgesloten met de vermelding in hoeverre corporaties met gemeente afspraken hebben gemaakt over de huisvesting van urgente doelgroepen.

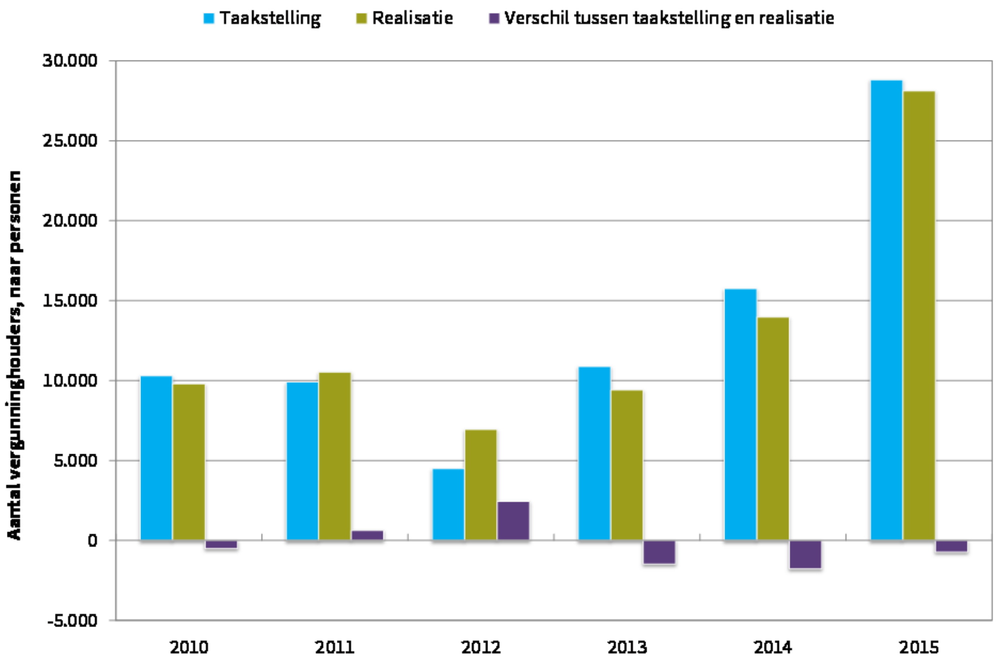
5.2 Omvang urgente doelgroepen en aantal toewijzingen

Allereerst is ingegaan op de omvang van de urgente doelgroepen in de Huisvestingswet. De huishoudens die hiertoe behoren zijn niet allemaal in de sociale huursector gehuisvest. Ook de woningzoekenden onder hen willen, of hoeven niet allemaal in de sociale huursector gehuisvest te worden.

Asielzoekers en vergunninghouders

Van 2010 t/m 2015 ontvingen circa 80.000 asielzoekers een vergunning waarvan 28.000 in 2015 (bron: COA); de taakstelling over deze periode bedroeg ook ongeveer 80.000 vergunninghouders. Uit onderstaande figuur is de specificatie per jaar af te lezen.

Figuur 34. Taakstelling versus realisatie aantal vergunninghouders

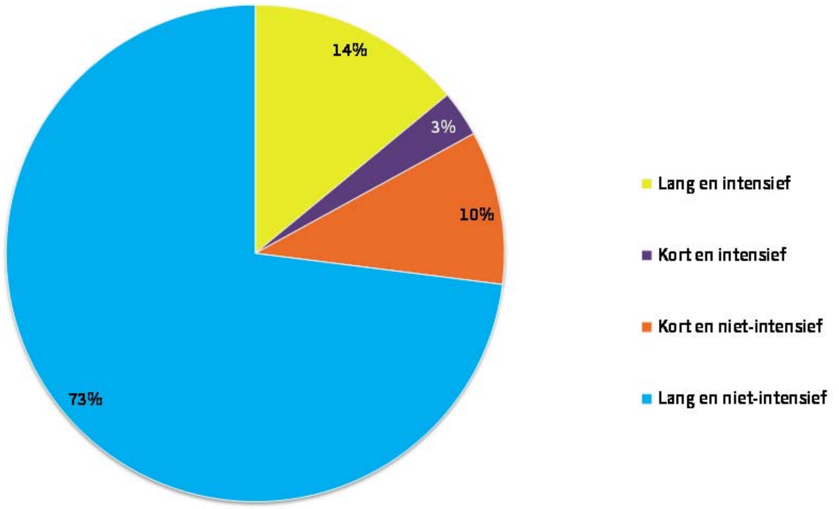


Bron: COA, 2015

Mantelzorg

In 2014 verleenden circa 4,3 miljoen mantelzorgers hulp aan naasten (bron: SCP). Dat is ongeveer een derde van alle volwassenen in Nederland. Hiervan geven circa 610.000 mensen lang en intensieve, zijnde meer dan 8 uur per week én langer dan drie maanden, zorg aan mantelzorgontvangers. In de omvang van deze laatste groep kan geen actueel en volledig inzicht worden gegeven. Zorgontvangers worden vaak door meerdere personen geholpen.

Figuur 35. Duur en intensiteit van mantelzorg door bevolking 18 jaar en ouder in 2014



Bron: CBS/SCP (IZG, 2014), Kort = drie maanden of korter, niet-intensief = acht uur per week of minder

Blijf-van-mijn-lijfhuizen

De Huisvestingswet noemt afzonderlijk de urgentie voor huisvesting van slachtoffers van partnergeweld die in Blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven. Jaarlijks verblijven er circa 12.000 tot 13.000 cliënten in de Blijf-van-mijn-lijfhuizen voor een ambulant of hulptraject (bron: Federatie Opvang en Blijf Groep).

Over de omvang van de overige urgente doelgroepen kan het volgende worden opgemerkt: van de meeste doelgroepen zoals huishoudens met een sterk wisselend inkomen of leden van pas gescheiden echtparen, die met spoed op zoek zijn naar huisvesting, zijn geen aantallen bekend. Het aantal arbeidsmigranten is lastig te ramen omdat een aanzienlijk aantal niet wordt geregistreerd in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA). Bovendien zijn er geen recente cijfers beschikbaar en lopen de ramingen uiteen. CBS Statline raamt het aantal arbeidsmigranten uit Midden-, Oost- en Zuid-Europa op circa 250.000 in 2012. Een specifieke studie hiernaar komt uit op een raming van circa 340.000 personen in 2010, waarvan bijna de helft (160.000) niet is geregistreerd in het GBA[35]. Huisvesting wordt doorgaans geregeld door de werkgever (uitzendorganisatie). Brancheorganisaties van uitzendbureaus hebben hiervoor kwaliteitsnormen afgesproken, en over de wijze waarop bij de leden (uitzendbureaus) wordt gehandhaafd, maar het systeem is lang niet waterdicht. Naast dit kwaliteitsvraagstuk speelt ook de afhankelijkheid van arbeidsmigranten van

---

[35] Bron: rapportage Aantallen geregistreerde en niet-geregistreerde burgers uit MOE-landen die in Nederland verblijven , Van der Heijden, Cruyff en Van Gils, 2013).

hun werkgever voor huisvesting. Op het moment dat zij hun baan verliezen, verliezen zij ook hun onderdak. Het komt regelmatig voor dat MOE-landers zich melden bij de Maatschappelijke Opvang. Woningcorporaties spelen een beperkte rol in het aanbieden van tijdelijke huisvesting omdat voor hen onduidelijk is in hoeverre dit tot hun kerntaken (gereguleerde segment) behoort. Een knelpunt is dat van tijdelijk in Nederland verblijvende arbeidsmigranten het jaarinkomen vaak niet vast te stellen is.
Naast de grote groep arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland verblijft (circa driekwart), overweegt een deel om zich permanent in Nederland te vestigen. Zij kunnen zich, indien in het GBA geregistreerd, inschrijven als reguliere woningzoekende.

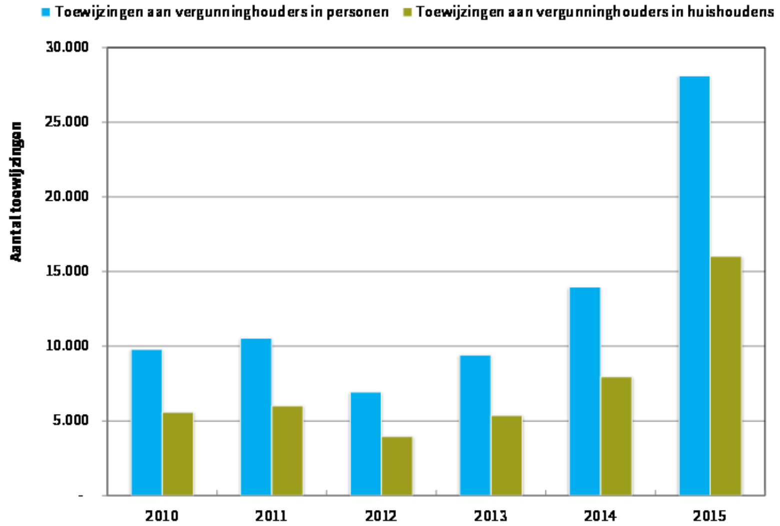
Daarnaast zijn de bijzondere doelgroepen onderscheiden bestaande uit (ex-)daklozen, (ex-)gedetineerden, (ex-)verslaafden en GGZ-cliënten. In 2013 meldden zich 60.000 mensen voor maatschappelijk opvang. In 2009 waren dit nog 50.000 mensen; over deze vijfjaarsperiode een gemiddelde toename van circa 2.500 personen per jaar. In dit aantal zijn ook de slachtoffers van huiselijk en partnergeweld opgenomen, zijnde ongeveer 13.000 personen (bron: Federatie Opvang).

Welk deel van deze urgente doelgroepen krijgt een corporatiewoning toegewezen?

Mede vanwege de procesafspraken tussen COA, gemeenten en corporaties, mag worden aangenomen dat de vergunninghouders overwegend in een corporatiewoning worden gehuisvest. Tot en met 2015 betreft het voornamelijk huisvesting in zelfstandige woningen. Om te bepalen hoe het aantal gehuisveste vergunninghouders zich verhoudt tot de overige woningzoekenden, die nog niet in een corporatiewoning wonen, is het jaarlijkse aantal toewijzingen aan instromers relevant. Deze ramen we op bijna 130.000 huishoudens per jaar. Zie verder paragraaf 2.3.
In onderstaande figuur wordt de ontwikkeling in het aantal toewijzingen aan vergunninghouders in personen weergegeven. Daarnaast hebben we ook het aantal toewijzingen op huishoudensniveau geraamd (factor 0,54)[36]: het aantal toegewezen woningen.
In 2014 werden er circa 8.000 woningen toegewezen aan huishoudens bestaande uit één of meer vergunninghouders: 6% van het totale aantal toewijzingen aan instromers in 2014. In 2015 is het aantal toewijzingen aan huishoudens bestaande uit één of meer vergunninghouders toegenomen tot circa 16.000. Verondersteld dat het totale aantal toewijzingen aan instromers van 2014 op 2015 stabiel is gebleven, zou dit neerkomen op 12% van het totale aantal toewijzingen aan instromers in 2015.

36 De factor is gebaseerd op de verhouding tussen aantallen personen en huishoudens in het rapport ‘Huisvesting van vergunninghouders: Patronen in migratie’. Zie overzicht bronnen.

Figuur 36. Gehuisveste vergunninghouders (personen en huishoudens), 2010-2015



Bron: COA (31 december 2015), bewerking Atrivé

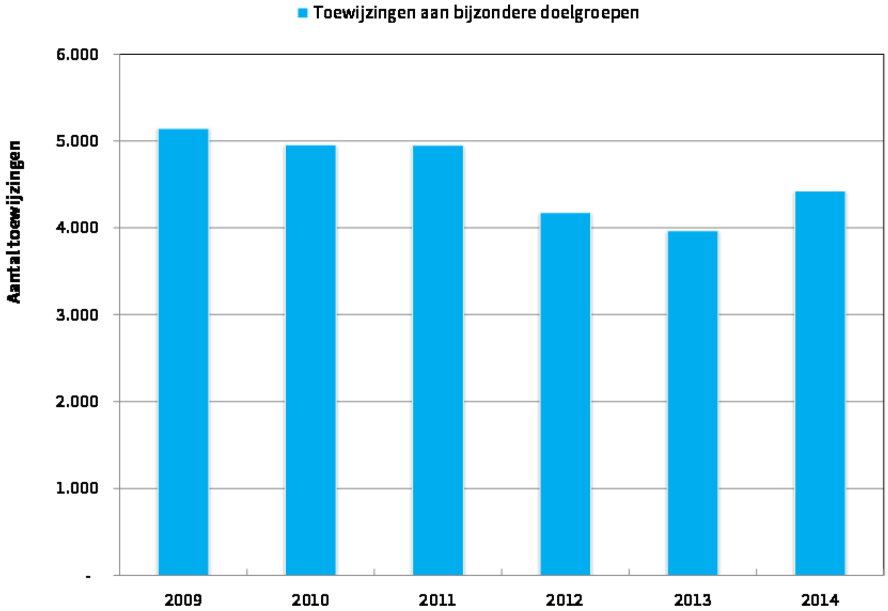
Voor wat betreft de huisvesting van mantelzorgers en -ontvangers zijn nauwelijks tot geen onderzoeksresultaten bekend.

Woningen die in het kader van de uitstroom uit intramurale woonvoorzieningen of uit de maatschappelijke opvang worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen, zijn er vooral in de grotere gemeenten. Daar is namelijk de opvang of intramurale woonvoorziening aanwezig. Deze woningen worden aangeboden aan mensen die uit de maatschappelijke opvang, jeugdhulp, GZ- of GGZ-instelling stromen en zelfstandig kunnen gaan wonen. Iemand kan de woning gaan huren van de woningcorporatie of via directe bemiddeling van een zorgaanbieder.
De specifieke uitstroom uit Blijf-van-mijn-lijfhuizen (die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning) wordt deels door woningcorporaties opgevangen; de exacte aantallen zijn niet bekend. Dit geldt ook voor de overige categorieën van de maatschappelijke opvang.

Wel zijn er onderzoeksgegevens (bron: dVi) bekend over de jaarlijkse huisvesting van bijzondere doelgroepen in een corporatiewoning. Het aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen betreft toewijzingen door de corporatie zelf én toewijzingen van woonruimte aan bijzondere doelgroepen door (zorg)instellingen die daarvoor gebouwen van de corporatie huren. Bijzondere doelgroepen zijn (ex)-psychiatrische patiënten, ex-dak- en thuislozen, (ex)-verslaafden en ex-gedetineerden[37]. Het aantal toewijzingen schommelt tussen de vier- en vijfduizend. Het neemt ten opzichte van 2009 licht af in de afgelopen jaren; zij het dat dit aantal in 2014 weer is toegenomen.

[37] Dit is exclusief de ‘rijksurgenten’ in de Huisvestingswet en exclusief de ‘spoedzoekers’ (zie inleiding van dit hoofdstuk).

Figuur 37. Toewijzingen aan bijzondere doelgroepen in de corporatiesector, 2009-2014



Bron: dVi 2009-2014

In de enquête die Atrivé heeft uitgevoerd onder woningcorporaties is gevraagd naar de huisvesting van diverse urgente en bijzondere doelgroepen. Welk percentage van de corporaties, verbijzonderd naar grootteklasse, überhaupt deze huisvesting in 2014 heeft gerealiseerd is in onderstaande tabel weergegeven voor negen verschillende categorieën bijzondere en urgente doelgroepen. Van alle corporaties meldt 4% dat er geen urgente doelgroepen in hun bezit gehuisvest zijn. Voor de kleinste categorie corporaties (< 1.000 woningen) is dit 15%, maar hun bezit betreft slechts 1,5% van de totale voorraad (zie bijlage 1). Niet bekend is in welke aantallen door welke categorie corporaties deze huisvesting gerealiseerd is.

Tabel 4. Welke urgente doelgroepen[38] woningzoekenden heeft u in 2014 gehuisvest?

	< 1.000	1.000 – 2.500	2.500 – 5.000	5.000 – 10.000	>=10.000	Totaal
Vergunninghouders	74%	93%	100%	91%	100%	91%
Mantelzorgers en -ontvangers	0%	7%	5%	20%	24%	11%
Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven	0%	20%	23%	58%	74%	33%
Echtscheidingsgevallen met jonge kinderen	54%	71%	76%	67%	49%	63%
Stadsvernieuwingsurgenten	10%	16%	55%	67%	85%	44%
Personen met een medische indicatie	50%	76%	96%	100%	85%	80%
Daklozen	10%	14%	32%	65%	74%	37%
GGZ-cliënten	6%	34%	77%	65%	71%	48%
Andere urgente doelgroepen gehuisvest	13%	27%	8%	51%	43%	28%
Geen urgente doelgroepen gehuisvest	15%	3%	0%	0%	0%	4%
Totaal relatief	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal absoluut	81	87	68	71	67	374

Bron: Enquête Atrivé 2015

[38] Rijksurgenten, spoedzoekers en bijzondere doelgroepen.

Grote(re) woningcorporaties opereren met name in de grotere en derhalve ook in de (35) centrumgemeenten; het is dan ook niet verwonderlijk dat deze corporaties hoog scoren bij bijzondere doelgroepen en specifieke stadsproblematiek. Verder zijn de lage scores voor huisvesting van mantelzorgers en -ontvangers opvallend. Te bedenken valt dat sinds 2015 deze categorie afzonderlijk is vermeld in de Huisvestingswet. Hierin zal wellicht ook mee kunnen spelen het effect van het niet bekend maken van de reden van verhuizing.
Kleine corporaties treffen we met name aan in de landelijke gemeenten en hebben afgezien van de toewijzing aan vergunninghouders, personen met medische indicatie en echtscheidingsgevallen weinig te maken met toewijzing aan bijzondere doelgroepen.
Bij ‘Andere urgente doelgroepen gehuisvest’ is door de betreffende corporaties genoemd: sociaal urgenten, ex-gedetineerden, financieel urgenten, jeugdzorg en verstandelijk gehandicapten.

5.3 Type woonruimte en woonvormen

Er is geen directe relatie tussen de in dit hoofdstuk beschreven categorieën urgenten en woonvormen. In principe is elke woning geschikt. Het verschil met reguliere woningzoekenden is de eventuele voorrang bij toewijzing, buiten de reguliere woonruimteverdeling om, en eventuele woonbegeleiding, waarbij de ‘urgente’ vaak via de zorgleverancier een corporatiewoning woont. Wel kunnen veel urgenten uit de voeten met kleine en onzelfstandige woonruimte en hebben zij over het algemeen behoefte aan goedkope woonruimte. Onzelfstandige woonruimte kan daarom voor urgenten een oplossing op maat zijn. Daarom is de voorraad onzelfstandige woonruimte van woningcorporaties relevant (hoewel deze niet specifiek voor urgenten is bestemd).
Het betreft meestal kamers in een woonvorm. Deze kamers kennen geen afzonderlijke (straat)nummers in het kadaster, geen keuken en natte cel. Deze worden gemeenschappelijk gedeeld. De onzelfstandige woonruimte in eigendom van woningcorporaties betreft ruim 150.000 eenheden (bron: dVi). Ruim 40.000 eenheden (28%) is eigendom van studentenhuisvesters en 15% van enkele categorale ouderenhuisvesters. Reguliere corporaties bezitten de overige 55% zijnde 80.000 eenheden, redelijk evenwichtig verspreid over de gemeenten in het land. Met uitzondering van de krimp- en anticipeerregio’s waar dergelijk bezit minder wordt aangetroffen. Overigens zijn deze 150.000 eenheden voor bijna twee derde deel in het bezit van corporaties met meer dan 10.000 verhuureenheden.

In de afgelopen jaren is deze omvang gestaag toegenomen (met 10% in de periode 2011-2014), met de grootste toename in de vier grote steden.

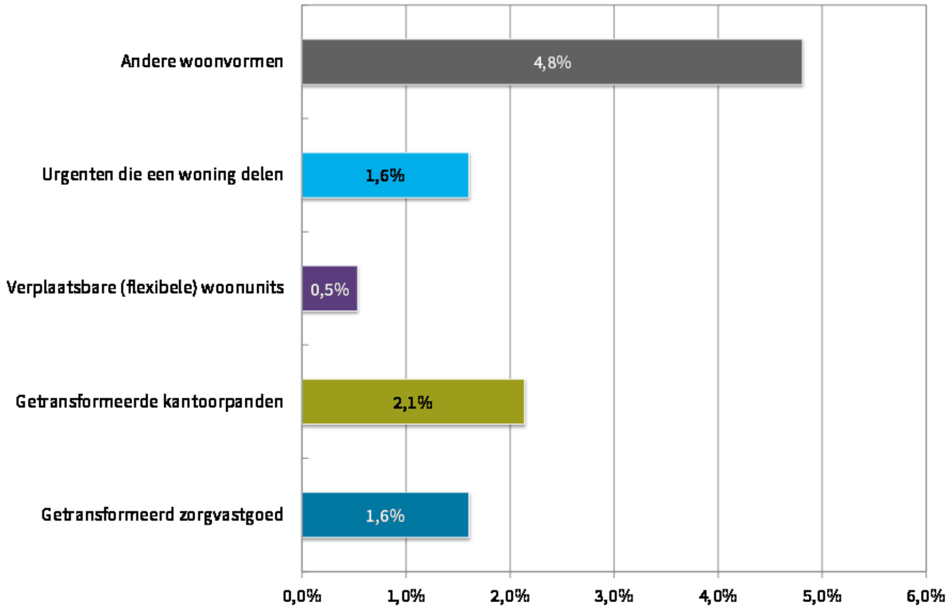
Veel urgenten zijn aangewezen op een woning in de sociale huursector. Deze doelgroepen ‘concurreren’ met de overige van de sociale doelgroep van de corporatie. Je hoort wel dat deze concurrentie niet ten koste mag gaan van de ‘gewone’ doelgroep van corporaties.

Voor de huisvesting van urgenten en spoedzoekers kunnen onconventionele oplossingen bedacht worden, zoals huurwoongelegenheden die zijn voortgekomen uit de transformatie van kantoorgebouwen of leegstaand zorgvastgoed. Ook wordt in dit verband verplaatsbare, flexibele units genoemd. En het huisvesten van meerdere alleenstaanden in één woning kan een optie zijn.

In de enquête is aan de woningcorporaties gevraagd of zij dergelijke vormen in 2014 hebben ontwikkeld en zo ja, welke. Dergelijke onconventionele oplossingen blijken tot op heden niet vaak toegepast door corporaties; in 2014 heeft 9% van de woningcorporaties een dergelijke vorm

ontwikkeld. Van deze 9% is in onderstaande figuur, als % van het totale aantal corporaties weergegeven, om welke typen woonvormen het gaat. De categorie overig is te divers om hier nadere uitspraken over te kunnen doen.

Figuur 38. Specifiek ontwikkelde woonvormen voor urgenten in 2014



Bron: Enquête Atrivé 2015

Om meer inzicht te krijgen in de effectiviteit en de samenhang van voornoemde oplossingen is gezocht naar voorbeelden van vernieuwende initiatieven. Een mogelijke opzet van een dergelijke bijzondere woonvorm is een mix van diverse doelgroepen. Deze 'Magic Mix' betreft een menging van 'dragende en niet-dragende bewoners' waarbij bijvoorbeeld studenten en scheidingsgevallen als dragend worden gezien en bijvoorbeeld bijzondere doelgroepen (ex-daklozen, GGZ-cliënten) als niet-dragend worden beschouwd. Uit een evaluatiestudie[39] blijkt dat de menging van doelgroepen, zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten of vergunninghouders met bijvoorbeeld studenten of scheidingsgevallen, 'koudwatervrees' bij omwonenden wegneemt. Het betreft voor alle doelgroepen een tijdelijk verblijf en een voorwaardelijke contractvorm, waarbij men zich aan woonregels moet houden.

Noemenswaard zijn bovendien twee initiatieven gericht op tijdelijke huisvesting (Thuis Tijdelijk van een aantal Limburgse woningcorporaties en gemeenten en een initiatief van de corporatie Area en de gemeente Uden) en een initiatief gericht het huisvesten van jonge vergunninghouders gezamenlijk met starters op de woningmarkt (corporatie De Key en de gemeente Amsterdam). De initiatieven van Area (kleinschalig, 50 wooneenheden) en van De Key (grootschalig, 500 eenheden) zijn onconventioneel van aard.

Thuis Tijdelijk is een centraal bemiddelpunt waarin vraag naar tijdelijke huisvesting voor jongeren, expats, arbeidsmigranten of mensen in scheiding optimaal wordt gecombineerd met het aanbod van een aantal Limburgse corporaties in een bepaalde regio. De tijdelijke huisvesting betreft short-stay (6 maanden) en mid-stay (maximaal 2 jaar). Het aantal bemiddelingen loopt inmiddels in de honderden (output); ook het aantal woningen dat via dit model beschikbaar is bedraagt een

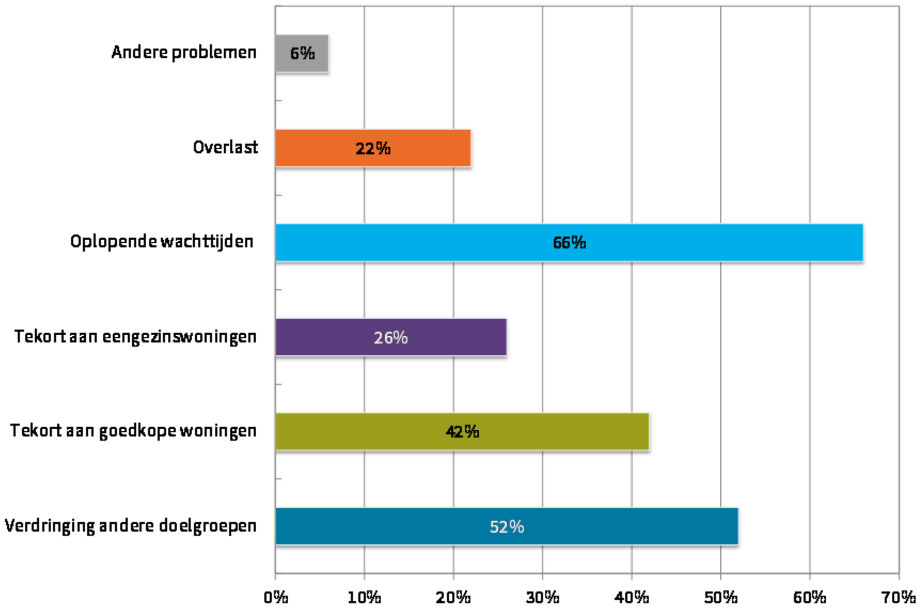
39 Rapport 'De Magic Mix', zie bronnenoverzicht bijlage 2.

vergelijkbare orde van grootte. De keuzevrijheid van urgent woningzoekende wordt vergroot en naar verwachting wordt de misstanden in de huisvesting van arbeidsmigranten verminderd (outcome).
Woningcorporatie Area realiseert 50 betaalbare kleine woningen (output) voor starters, urgenten door scheiding en urgenten om financiële redenen (zoals verlies baan). Deze woningen mogen maximaal twee jaar worden bewoond. De mate waarin urgenten jaarlijks terecht kunnen zal afhangen van de doorstroming. De verwachting is dat dit project de woningnood onder genoemde urgenten aanzienlijk zal verminderen (outcome).
Woningcorporatie De Key en de gemeente Amsterdam zijn gestart met de gecombineerde huisvesting van jonge vergunninghouders en jonge starters (500 eenheden, output). De gecombineerde huisvesting legt een basis voor het slagen van de integratie en het verder ontwikkelen van het betreffende gebied (outcome).
Deze voorbeelden zijn opgenomen in bijlage 3.

5.4 Consequenties toewijzing aan urgente doelgroepen

Corporaties is in de enquête ook gevraagd wat het effect is van de toewijzingen aan urgenten op de woonruimteverdeling voor het overig deel van de sociale doelgroep. Twee derde van de corporaties verwacht of ervaart oplopende wachttijden en afnemende slaagkansen voor dit deel en de helft van de corporaties verwacht dat de reguliere doelgroepen worden verdrongen. Ook voorziet meer dan 40% een tekort aan goedkope woningen en ongeveer 25% een tekort aan eengezinswoningen.
Door het plaatsen van deze specifieke doelgroepen in de wijken vermeldt circa 20% van de woningcorporaties dat er problemen ontstaan met overlast. Het uitgebreide beeld staat vermeld in onderstaande figuur.

Figuur 39. Door corporaties ervaren problemen door toewijzing aan urgenten



Bron: Enquête Atrivé 2015

In de enquête is aan de woningcorporaties die één of meer van deze problemen ervaren (76% van het totaal) gevraagd in hoeverre urgente doelgroepen worden gehuisvest buiten de reguliere toewijzing om (op grond van de overeengekomen woonruimteverdelingsystematiek). Van het totale aantal corporaties doet 55% dit wel. 21% doet dit niet en werkt uitsluitend conform de woonruimteverdelingsafspraken (24% van het totaal ervaart geen problemen). Van de grotere corporaties ervaart 92% één of meer van bovengenoemde problemen. 82% van de grotere corporaties geeft aan dat er urgente doelgroepen worden gehuisvest buiten de reguliere toewijzing om. 10% doet dat niet (8% van de grotere corporaties ervaart geen problemen).

5.5 Prestatieafspraken, overige afspraken en daadwerkelijk gehuisveste urgenten

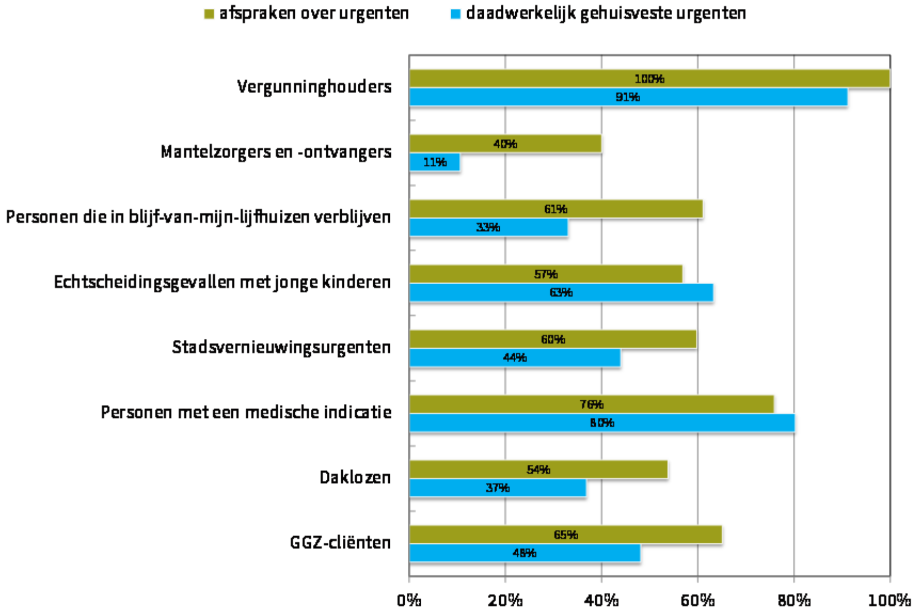
In de recente afspraakrelaties (vanaf juli 2015) komen afspraken over het huisvesten van vergunninghouders het meeste voor (aandeel 84%). Ten opzichte van de geldende relaties van vòòr augustus 2014, met een aandeel afspraken over huisvesting van vergunninghouders van 57%, krijgt dit thema meer aandacht. Nieuw is de categorie ‘huisvesting van overige urgente doelgroepen’, met een aandeel van 42% in de recente relaties.
Aangaande de urgente groepen die gemeenten en corporaties onderscheiden (spoedzoekers en bijzondere doelgroepen) bevatten de recente relaties afspraken over dak- en thuislozen (14%), recent gescheidenen/huishoudens met een wisselend inkomen (9%) en arbeidsmigranten (9%).
Ten opzichte van de geldende relaties van vòòr augustus 2014 bleef het aandeel afspraken over dak- en thuislozen constant. Het aandeel afspraken over gescheidenen/huishoudens met een wisselend inkomen èn het aandeel afspraken over arbeidsmigranten daalde ten opzichte van de vorige periode (Companen 2015).
Relevant voor het thema bijzondere woonvormen is ten slotte het aandeel prestatieafspraken dat herbestemming van kantoren en ander leegstaand vastgoed betreft. In de recente afspraakrelaties is dit in 21% van de relaties het geval. Dit aandeel is lager dan in de geldende relaties van vòòr augustus 2014, met nog een aandeel van 62%.

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is vermeld benoemen gemeenten en corporaties welke categorieën spoedzoekers en bijzondere doelgroepen zij als urgent beschouwen. In de enquête is aan corporaties gevraagd over welke categorieën zij afspraken met gemeenten hebben gemaakt over het huisvesten van urgenten[40] en welke categorieën urgenten zij huisvesten.
Uit een vergelijking (Figuur 40) blijkt dat voor de categorieën vergunninghouders, mantelzorg en slachtoffers van partnergeweld het aandeel corporaties dat deze personen (die tot deze categorieën behoren) daadwerkelijk huisvest minder is dan het aandeel dat daar afspraken over heeft. Verder blijft het aandeel woningcorporaties met daadwerkelijke huisvesting voor de categorieën ‘daklozen’ en GGGZ-cliënten’ achter bij het aandeel woningcorporaties met afspraken ter zake.
Voor de categorieën leden van pas gescheiden echtparen en personen met medische indicatie is dit beeld omgekeerd.
Het verschil tussen afspraken en daadwerkelijke huisvesting kan verschillende oorzaken hebben. Het is mogelijk dat het niet is gelukt om geschikt aanbod te organiseren terwijl er wel vraag was, maar het is ook denkbaar dat de daadwerkelijke vraag zich niet heeft voorgedaan. Ook kunnen

[40] De formele status van deze afspraken is niet gedefinieerd. Dit kunnen andere afspraken dan prestatieafspraken zijn.

huishoudens die tot een urgente doelgroep behoren via reguliere toewijzing een woning hebben gevonden. Zij zijn dan niet als zodanig geregistreerd.

Figuur 40. Aandeel corporaties dat urgenten heeft gehuisvest in 2014



Bron: Enquête Atrivé 2015

Bijlage 1

BRONNEN

1. Inleiding

Voor het beantwoorden van de vragen is een groot aantal bronnen geraadpleegd. Ter aanvulling van de bestaande bronnen is een enquête onder de woningcorporaties (toegelaten instellingen) opgenomen. In de beantwoording van vragen is een beeld geschetst op macroschaalniveau en, indien mogelijk, op mesoniveau. In deze bijlage treft u de methodiek aan voor de indelingen en de toepassing van de diverse bronnen. Zo volgt een beschrijving in welke mate de bestaande bronnen **toereikend** zijn gebleken, en welke informatie we hebben over de **betrouwbaarheid** van de bronnen. Specifieke aandacht gaat uit naar de resultaten van de enquête.

2. Categorieën

De beantwoording van vragen is zowel op landelijk als op mesoniveau toegepast. Op mesoniveau zijn twee ruimtelijke categorieën aangeduid en twee die het onderscheid in woningcorporaties weergeven. Concreet is de totstandkoming gebaseerd op gemeentegrootte, mate van spanning op de woningmarkt, corporatiegrootte en de financiële situatie van de woningcorporatie.

Totstandkoming indeling grootte gemeenten

- G4 (de vier grote steden)
- G32 (bestaande uit 37 gemeenten) zijn geclassificeerd als zodanig. G32 is op basis van http://www.g32.nl/ (in 2015) bepaald
- Overige gemeenten (niet-G4 of G32) zijn rangordelijk apart gezet op basis van het aantal inwoners op 1 januari 2015 (bron: CBS)
- Het totaal van dit aantal inwoners is bij elkaar opgeteld en de mediaan is vastgesteld
- De mediaan ligt bij de 100e gemeente, Twenterand. De mediaan fungeert als scheidslijn voor de middelste 100 gemeenten en de kleinste (252) gemeenten. Deze twee groepen zijn qua aantal inwoners even groot (4,9 miljoen)
- Op deze manier zijn derhalve 4 categorieën opgesteld.

Tabel 5. Woningvoorraad corporatiesector naar woningtype en gemeentegrootte, 2014

	Zelfstandige eengezinswoningen	Etagebouw zonder lift	Etagebouw met lift	Hoogbouw	Overige eenheden	Totaal
G4	65.494	244.701	66.934	68.220	39.991	485.340
G32	292.428	180.635	107.708	115.845	58.357	754.973
Overige 100 grootste gemeenten	311.565	128.797	101.467	72.692	31.313	645.833
Kleine gemeenten	319.080	70.184	81.305	25.420	25.863	521.852
Totaal	988.566	624.317	357.413	282.177	155.524	2.407.997

Bron: dVi

Totstandkoming indeling ontspannen/gespannen woningmarkt

- Gemeenten zijn ingedeeld op basis van het Besluit van 29 augustus 2011 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingsstelsel in verband met aanwijzing schaarstegebieden) bijlage 3. De lijst van schaarstegebieden wordt niet meer gehanteerd, maar dient nog wel ter indicatie. De krimp- en anticipeerregio's zijn vastgesteld op basis van Rijksbestanden.
- Alles niet behorend tot schaarste-, krimp- of anticipeerregio is als 'overig' gedefinieerd.
- Op deze manier zijn derhalve 4 categorieën opgesteld.

Tabel 6.Woningvoorraad corporatiesector naar woningtype en spanning op de woningmarkt, 2014

	Zelfstandige eengezinswoningen	Etagebouw zonder lift	Etagebouw met lift	Hoogbouw	Overige eenheden	Totaal
Schaarstegebied	325.143	253.211	123.000	90.000	62.877	854.230
Krimpregio	91.339	30.193	27.854	14.915	8.726	173.026
Anticipeerregio	103.101	25.802	25.970	10.497	8.637	174.007
Overig	468.984	315.111	180.590	166.765	75.285	1.206.734
Totaal	988.566	624.317	357.413	282.177	155.524	2.407.997

Bron: dVi

Indeling gemeenten eerder dan 2015

De vraag naar het in beeld brengen van de Staat van de volkshuisvesting bestaat ook uit een terugblik naar de voorgaande jaren. Dit betekent dat er in eerdere jaren gemeenten bestonden die zijn gefuseerd of opgeheven. De situatie van 1 januari 2015 vormt echter de basis. Indien een gemeente bijvoorbeeld in 2015 tot de categorie 'middelste 100 gemeenten' behoort, maar voorheen uit drie gemeenten die op basis van inwoneraantal tot de 'kleine gemeenten' zouden behoren, zijn die drie gemeenten als 'middelste 100 gemeenten' gerekend. Deze aanpak betekent dat we als volgt te werk zijn gegaan:

- Gemeentelijke herindelingen verzameld op basis van CBS
- Gemeenten met een andere gemeentecode in de voorgaande jaren zijn gekoppeld aan huidige gemeentecodes, indien deze zijn veranderd.

Indeling woningcorporaties naar grootteklasse

De indeling van woningcorporaties naar grootteklasse is gebaseerd op de omvang van het aantal woningen op basis van het jaar 2013 zoals opgenomen in Corporatie in Perspectief 2014. Op het moment van aanvang van het onderzoek waren dit de meest recente gegevens. Er is een indeling van 7 klassen gehanteerd:

- Corporaties met minder dan 1.000 verhuurbare eenheden
- Corporaties met 1.000 tot 2.500 verhuurbare eenheden
- Corporaties met 2.500 tot 5.000 verhuurbare eenheden
- Corporaties met 5.000 tot 10.000 verhuurbare eenheden
- Corporaties met 10.000 tot 25.000 verhuurbare eenheden
- Corporaties met meer dan 25.000 verhuurbare eenheden
- Overig, bestaande uit corporaties die niet in Corporatie in Perspectief 2014 stonden opgenomen.

Ook in dit geval is bij de terugblik naar de voorgaande jaren de indeling gehanteerd van de situatie op het moment van de aanvang van het onderzoek. Dat betekent dat een corporatie die nu tot de categorie 2.500-5.000 behoort maar voorheen uit meerdere corporaties uit de categorie < 1.000 VHE's is opgebouwd, ook in het verleden tot de categorie 2.500-5.000 behoort.

Tabel 7.Woningvoorraad corporatiesector naar woningtype en corporatiegrootte, 2014

	Zelfstandige eengezinswoningen	Etagebouw zonder lift	Etagebouw met lift	Hoogbouw	Overige eenheden	Totaal
< 1.000 woningen	22.366	4.649	4.713	1.377	1.906	35.011
1.000 - 2.500 woningen	79.631	19.416	22.146	8.279	6.353	135.825
2.500 - 5.000 woningen	143.733	34.761	31.069	13.730	10.339	233.632
5.000 - 10.000 woningen	230.049	100.762	76.803	57.708	34.486	499.807
10.000 - 25.000 woningen	302.233	158.683	96.015	92.314	43.882	693.128
>= 25.000 woningen	207.641	305.499	125.551	106.515	57.065	802.270
Overig	2.913	567	1.117	2.255	1.493	8.345
Totaal	988.566	624.337	357.413	282.177	155.524	2.408.017

Bron: dVi

Indeling woningcorporaties naar vermogen

De indeling van woningcorporaties naar vermogen is gebaseerd op de volkshuisvestelijke prestatie als percentage van de balans in 2013, zoals opgenomen in Corporatie in Perspectief 2014. Op het moment van aanvang van het onderzoek waren dit de meest recente gegevens. Er is een indeling van drie gelijke klassen gehanteerd:

- Corporaties behorend tot het hoogste tertiel (ofwel de 33,3% best presterende corporaties op dit vlak)
- Corporaties behorend tot het middelste tertiel (ofwel de 33,3% die rond het gemiddelde presteert op dit vlak)
- Corporaties behorend tot het laagste tertiel (ofwel de 33,3% slechtst presterende corporaties op dit vlak).

Tabel 8. Woningvoorraad corporatiesector naar woningtype en volkshuisvestelijk vermogen, 2014

	Zelfstandige eengezinswoningen	Etagebouw zonder lift	Etagebouw met lift	Hoogbouw	Overige eenheden	Totaal
Hoogste tertiel	245.957	70.939	56.714	35.700	25.520	434.830
Middelste tertiel	394.615	205.296	124.834	95.628	54.245	874.619
Laagste tertiel	345.081	347.534	174.748	148.595	74.266	1.090.224
Overig	2.913	567	1.117	2.255	1.493	8.345
Totaal	988.566	624.337	357.413	282.177	155.524	2.408.017

Bron: dVi

3. Geraadpleegde bronnen

Huurenquête

Het CBS voert jaarlijks een enquête uit onder verhuurders van woningen om de ontwikkelingen van de woninghuren in Nederland te meten. Omdat de meeste huren in Nederland per 1 juli worden aangepast, vindt deze enquête jaarlijks rond juli plaats. Voor dit onderzoek zijn de jaren 2010 tot en met 2015 zijn geanalyseerd.

Betrouwbaarheid

Met de respons van de huurenquête is een betrouwbaar beeld op macroniveau te geven.

Toereikendheid

Een onderscheid op mesoniveau (zowel op de ruimtelijke indeling als op de indeling naar corporaties) is op basis van de huurenquête niet te maken. Het beeld biedt wel een verdiepend inzicht voor de vergelijking tussen huurders van corporatiewoningen en bewoners van andere sectoren. Helaas was het aantal nieuwbouwwoningen in de steekproef ontoereikend om uitspraken te doen over de huurontwikkeling van nieuwbouwwoningen.

dVi

In de Verantwoordingsinformatie leveren woningcorporaties gegevens aan over de volkshuisvestelijke en financiële gegevens.

Betrouwbaarheid

De dVi is door vrijwel alle corporaties individueel ingevuld. Op basis van de omvang van respons is dus sprake van een betrouwbaar beeld. Desondanks worden de gegevens door verschillende personen afzonderlijk ingevuld. Ondanks een strakke definitiehantering kan het zijn dat op een aantal onderdelen de vragen verschillend geïnterpreteerd zijn. Ook is er geen garantie op volledige invulling.

Toereikendheid

De dVi is in twee fasen aangeleverd. In de eerste fase betreft het de jaren 2009 t/m 2013. De gegevens voor 2014 zijn in een later stadium aangeleverd. Het dPi kon niet worden geleverd. Voor een aantal vragen is daarom Corporatie in Perspectief gebruikt of zijn andere bronnen geraadpleegd.

SHAERE

De Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing (SHAERE) is de officiële monitor van het Convenant Energiebesparing Huursector. In deze database staan de energieprestatiegegevens van ongeveer 1,75 miljoen sociale huurwoningen. SHAERE geeft inzicht in onder andere het totale energieverbruik, CO_2-uitstoot, de gemiddelde Energie-Index (EI) en het gemiddelde label van de deelnemende woningcorporaties. Onderstaande tabel geeft aan hoe de energielabels en de EI zich tot elkaar verhouden:

Tabel 9. Energielabels en samenhangende Energie-Index

label	minimale EI	maximale EI
A++	0	0,5
A+	0,51	0,7
A	0,71	1,05
B	1,06	1,3
C	1,31	1,6
D	1,61	2
E	2,01	2,4
F	2,41	2,9
G	2,91	10

Bron: SHAERE

Betrouwbaarheid

In 2014 bevatte SHAERE 1,75 miljoen woningen. Samen bezitten de Nederlandse woningcorporaties 2,25 miljoen zelfstandige huurwoningen. SHAERE geeft dus een beeld van ruim driekwart van de Nederlandse corporatiewoningen. De gegevens betreffen de jaren 2011 t/m 2014. In 2011 bestond de database uit minder woningen: 1,2 miljoen. De SHAERE-gegevens zijn getoetst op representativiteit voor de Aedesleden. Op basis van deze representativiteit zijn de SHAERE uitkomsten gewogen naar de gehele woningvoorraad van woningcorporaties.

De energielabels en Energie-Indexen uit SHAERE kunnen afwijken van de ‘afgemelde’ labels in de database van RVO. Dit komt voort uit de insteek van SHAERE om met de meest recente informatie te werken. Geregeld worden woningen nog aangepast nadat ze eenmaal zijn afgemeld. Deze aanpassingen worden dan vaak niet opnieuw afgemeld omdat er bijvoorbeeld geen huurverhoging voor de betreffende verbeteringen plaatsvindt. Dit komt vaak voor bij kleinere ingrepen zoals ketelvervanging. Dit leidt ertoe dat de prestatie uit SHAERE beter is dan uit de RVO-data naar voren komt (op de afgemelde labels gebaseerd).

Woninginvoer in SHAERE wordt gecontroleerd op volledigheid en ontbrekende invoer. Woningen die niet ‘compleet’ zijn, tellen niet mee in de SHAERE-resultaten.

Toereikendheid
De benodigde variabelen uit de SHAERE-database zijn door Atrivé bewerkt en omgezet in een ander formaat (Excel, SPSS). Aan het bronbestand konden per VHE de ruimtelijke en corporatie-indelingen meso i en meso ii worden toegevoegd.

WoON

Het WoON is een landelijk woononderzoek bestaande uit een steekproef van ongeveer 70.000 enquêtes. Het geeft inzicht in de samenstelling van huishoudens, huisvestingssituatie, woonwensen en verhuisgedrag, energie, de sociaaleconomische positie van huishoudens en wonen & zorg. Sinds 2006 is dit onderzoek driejaarlijks uitgevoerd.
Naast het reguliere WoON-onderzoek is er voor de edities 2006 en 2012 ook een energiemodule WoON uitgevoerd. Belangrijk verschil met het reguliere WoON is dat hierin van alle in het onderzoek meegenomen woningen de energieprestatie is bepaald.

Betrouwbaarheid
Het meest recente WoON-onderzoek is van 2015. Met behulp van een prijsindex (CPI-zie begrippenlijst) zijn de woonlasten en inkomens uit de verschillende edities van het WoON (2009, 2012 en 2015) onderling vergelijkbaar gemaakt, zodat naast de nominale ontwikkeling ook de reële ontwikkeling zichtbaar is met het prijspeil van 2015.
De respons in het WoON is voldoende om onderscheid te maken naar de grootte van gemeenten en naar de mate van gespannenheid van de woningmarkt (meso i). Ook kan voor de edities 2012 en 2015 een onderscheid gemaakt worden naar corporatiegrootte en volkshuisvestelijke prestatie (meso ii). Het WoON is een combinatie van antwoorden van respondenten en van feitelijke gegevens uit andere bronnen. Zo zijn inkomensgegevens afkomstig van de Belastingdienst, zijn gegevens aangaande het energiegebruik afkomstig van netbedrijven en zijn energielabels gebaseerd op gegevens van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO.nl), het voormalige Agentschap NL.

In de syntaxen (SPSS) van de statistische analyse van WoON is, tenzij anders vermeld, aangesloten bij de definities in de kernpublicatie WoON 2015. De gehanteerde definities die aanzienlijke invloed hebben op de uitkomsten zijn hier beschreven:
ABF-research heeft, in overleg met het ministerie van BZK, in haar onderzoeken ‘Woonlasten en NIBUD; betaalrisico’s huurders en kopers’ en ‘Staat van de woningmarkt’ besloten om huishoudens met een inkomen dat lager is dan 90% van het sociale minimum (bijstandsniveau of AOW) buiten de betaalbaarheidsanalyses te houden. Deze definitie is conform de kernpublicatie WoON 2015. De reden hierachter is dat deze huishoudens een inkomenssituatie hebben, die buiten de reguliere

Nibud-systematiek en de (beleids)discussie over betaalbaarheid van woonlasten vallen. Het betreft 150.000 huishoudens (op een totaal van ruim 2,2 miljoen huishoudens in corporatiewoningen), die bestaan uit één of meer personen die bijvoorbeeld maar een deel van het jaar hebben gewerkt, een slecht jaarresultaat met een eigen onderneming hebben geboekt of studenten met een studiebeurs. Studenten vormen de grootste groep: 56% van deze huishoudens betreft studenten die een voltijds studie volgen. De extra 10% marge is aangehouden om rekening te houden met enige ruis als gevolg van het bepalen van het huishoudinkomen in het WoON. Naast de inkomens tot 90% van het sociale minimum zijn ook de huurders die geen huur betalen buiten de analyse gehouden.
Bij vergelijking van de woonquotes zijn in het koopsegment de onderhoudslasten meegerekend.

Toereikendheid
Met het WoON kan voor een de editie 2009 onderscheid worden gemaakt naar de grootte en de vermogenspositie van corporaties (meso ii).
De geregistreerde energielabels in WoON geven geen representatief beeld geven van alle woningen, omdat in de koop en particuliere huur veel woningen geen geregistreerd label hebben. Daarom is voor een vergelijking tussen de corporatiesector, de particuliere huursector en het koopsegment gebruikgemaakt van de energiemodule van WoON. De energiemodule heeft labels van alle respondenten en geeft dus wel een representatie beeld weer van de werkelijke energieprestatie.

Huurtoeslag Cijfers in Beeld (HCIB)
De databank Huurtoeslag Cijfers in Beeld (HCIB) is ontwikkeld om inzicht te verschaffen in het gebruik van huurtoeslag. Met de gegevens is een kwantitatief beeld geschetst van de toegekende huurtoeslag naar gebiedsindelingen. De gegevens zijn beschikbaar voor de jaren waarvoor de huurtoeslag definitief is vastgesteld (t/m 2012), op het niveau van huishoudens, huurtoeslagklasse, huurklasse of inkomensklasse. Door de verwerkingsprocedure van huurtoeslagaanvragen worden deze pas na twee jaar definitief vastgesteld.

Deze bron is gebruikt ter vervanging van de Registratie Huurtoeslag. Het dient ter ondersteuning van vergelijkbare bronnen als het WoON en de huurenquête. Met deze bronnen is inzicht verkregen op macroniveau en is ruimtelijk onderscheid gemaakt.

Database en rapportages prestatieafspraken
Woningcorporaties en gemeenten maken gezamenlijk zogenaamde prestatieafspraken. In de Database Prestatieafspraken 2014 staat in hoofdlijnen vermeld wat voor afspraken zijn gemaakt.

Betrouwbaarheid
In de gehanteerde database, en de hierop gebaseerde rapportage van ABF Research, zijn de prestatieafspraken tot en met 2014 opgenomen.

Toereikendheid
In de rapportage prestatieafspraken 2014, die ABF Research op basis van de Database Prestatieafspraken 2014 heeft opgesteld, is sprake van 654 overeenkomsten, op het niveau van één gemeente en één corporatie (één afspraakrelatie). Hiervan zijn er 583 in 2014 nog geldig. Deze zijn allen in de analyse meegerekend.
Theoretisch gezien is er sprake van bijna 1.800 ‘afspraakrelaties’, maar veel relaties hebben betrekking op plukjes van minder dan 100 woningen van een bepaalde corporaties in bepaalde gemeenten. Wanneer we deze buiten beschouwing laten blijven ruim 1.000 relaties over. De 583

afspraken hebben betrekking op 77% van het corporatiebezit. Met de Database Prestatieafspraken 2014 is zowel op macroniveau als op alle mesoniveaus inzicht verkregen.

De resultaten uit deze database en rapportage zijn aangevuld met de resultaten uit het rapport 'Analyse prestatieafspraken 2014-2015 (Companen, februari 2016). Aangaande de prestatieafspraken is hierin een vergelijking gemaakt tussen de geldende afspraken in 2014 (583 afspraakrelaties), prestatieafspraken in een tussenperiode van 1-8-2014 tot 1-7-2015 (128 relaties) en de recente prestatieafspraken van na 1-7-2015 (57 relaties).

COA huisvesting vergunninghouders

Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen verhuizen naar eigen woonruimte. De taak om deze vergunninghouders te huisvesten ligt bij de gemeenten. Een vergunninghouder verhuist in principe binnen veertien weken na het krijgen van een verblijfsvergunning. Elk half jaar krijgen gemeenten door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. Op basis daarvan koppelt het COA de vergunninghouder aan een gemeente en de gemeente zoekt vervolgens passende woonruimte. Het COA levert maandelijks een overzicht waarin de voortgang wordt gepresenteerd van het aantal gehuisveste vergunninghouders.

Betrouwbaarheid
De overzichten betreffen de volledige populatie van vergunninghouders. De betrouwbaarheid is hiermee verzekerd.

Toereikendheid
Met de cijfers van het COA is onderscheid te maken naar ruimtelijke indelingen over het aantal gehuisveste vergunninghouders. De cijfers over taakstelling en realisatie zijn gebaseerd op de overzichten van 1 januari van de betreffende jaren.

Aanvullende bronnen

Naast de bovengenoemde bronnen zijn ook een aantal aanvullende bronnen gebruikt: cijfers van de Federatie Opvang, COA, CBS Statline, Aedes Actiz. Ook zijn de volgende rapportages geraadpleegd:

- Conceptrapport 'Analyse Prestatieafspraken 2014-2015', Companen, februari 2016, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- 'Corporatie in Perspectief 2015', Aedes, januari 2015
- 'De Magic Mix: een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen', Platform 31, februari 2016
- 'Energiebesparing: een samenspel van woning en bewoner – Analyse van de module Energie WoON 2012', ECN en RIGO, augustus 2013, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Kamerbrief over 'prioriteiten volkshuisvesting' en bijlage, minister Blok, juni 2015, voor de Tweede Kamer
- 'Monitor Energiebesparing Gebouwde omgeving 2014, RVO, december 2015, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- 'Passend Wonen', ABF, oktober 2015, uitgevoerd in opdracht van Aedes en de Woonbond
- 'Huisvesting van vergunninghouders: Patronen in migratie', Companen, december 2014, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- 'Prestatieafspraken 2014: Inventarisatie en analyse van prestatieafspraken tussen woningcorporaties en gemeenten', ABF, december 2014, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

- 'Staat van de Woningmarkt: jaarrapportage 2015', ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, oktober 2015
- 'Woonlasten en NIBUD: Betaalrisico's huurders en kopers', ABF, oktober 2015, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- 'Mantelzorg uit de doeken', SCP, 2010
- 'Informele zorg in Nederland: een literatuurstudie naar mantelzorg en vrijwilligerswerk in de zorg', SCP, juni 2013
- 'Mantelzorg en corporatiewoningen', KCWZ, 2015 (online)
- 'Beeld van de opvang: Feiten en cijfers 2011', Federatie Opvang, 2013
- 'Factsheet Maatschappelijke Opvang in 2013', Federatie Opvang, 2015
- 'Verkenning informatievoorziening huisvesting internationale studenten in Nederland', Kences, 2012
- 'Internationalisering in beeld 2015', EP-Nuffic, 2015
- 'Informele hulp: wie doet er wat? Omvang, aard en kenmerken van mantelzorg en vrijwilligerswerk in de zorg en ondersteuning in 2014', SCP, 2015
- 'Rapportage aantallen geregistreerde en niet-geregistreerde burgers uit MOE-landen die in Nederland verblijven', Van der Heijden, Cruyff en Van Gils, 2013).

Enquête Atrivé

Betrouwbaarheid

In de periode **1 oktober tot 19 oktober 2015** is een viertal enquêtes uitgezet onder alle 374[41] toegelaten instellingen in Nederland. Om een zo hoog mogelijke respons te bereiken zijn twee reminders gestuurd en is de openstelling van de enquête met een week verlengd (was t/m 12 oktober). Bovendien is voor de reminder gebruikgemaakt van het klantenbestand van Atrivé, zodat ruim de helft van alle directeur/bestuurders persoonlijk is benaderd. Dit heeft de volgende respons opgeleverd:

Tabel 10 Respons per enquête

	Respons	
Enquête	***N***	**%**
BETAALBAARHEID	148	40
ENERGIEBESPARING	121	32
WONEN EN ZORG	121	32
URGENTE DOELGROEPEN	117	31

De respons is relatief hoog, vergeleken met de publieksenquêtes die Atrivé uitvoert in opdracht van gemeenten en woningcorporaties (doorgaans zo'n 25%). Doordat de totale populatie toegelaten instellingen van beperkte omvang is, is de respons in aantal (N) ook beperkt. Dit betekent dat bij de interpretatie rekening moet worden gehouden met een zekere marge in de resultaten. In onderstaande tabel is per enquête aangegeven boven welke marge met een significant verschil rekening moet worden gehouden.

41 Op basis van CiP2014 gecontroleerd en opgeschoond voor corporaties die recentelijk zijn gefuseerd dan wel een naamswijziging hebben doorgevoerd.

Tabel 11 Onzekerheidsmarges per enquête

Enquête	Onzekerheidsmarge (%)
BETAALBAARHEID	6,27%-punt
ENERGIEBESPARING	7,34%-punt
WONEN EN ZORG	7,34%-punt
URGENTE DOELGROEPEN	7,52%-punt

Om te bekijken of de verdeling van corporaties in de steekproef representatief is voor de verdeling in de populatie is een zogenaamde Chi-Square Goodness of Fit test uitgevoerd. De test bekijkt of significante afwijkingen zijn in de steekproef ten opzichte van de populatie. Dit is gedaan voor zowel de grootte van de corporaties als voor vermogenspositie van de corporaties. De conclusie is dat met inachtneming van bovenstaande marges de resultaten betrouwbaar zijn.

Toereikendheid

In de enquête is onderscheid te maken naar corporatiegrootte en vermogen van de corporatie, maar niet naar geografische indeling. Bij een te lage respons zijn de antwoorden alleen op macroniveau geanalyseerd.

Bijlage 2

BEGRIPPENLIJST

<table>
<tr><th>Begrip</th><th>Toelichting</th></tr>
<tr><td>Aandachtsgroep</td><td>Ook wel huishoudens met recht op huurtoeslag. De aandachtsgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens.
<table>
<tr><th>Type huishouden</th><th>2009</th><th>2012</th><th>2014</th><th>2015</th></tr>
<tr><td>Eenpersoonshuishouden < 65 jaar</td><td>€ 20.975</td><td>€ 22.025</td><td>€ 21.600</td><td>€ 21.950</td></tr>
<tr><td>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td><td>€ 19.800</td><td>€ 20.675</td><td>€ 21.600</td><td>€ 21.950</td></tr>
<tr><td>Meerpersoonshuishouden < 65 jaar</td><td>€ 28.475</td><td>€ 29.900</td><td>€ 29.325</td><td>€ 29.800</td></tr>
<tr><td>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td><td>€ 27.075</td><td>€ 28.225</td><td>€ 29.400</td><td>€ 29.825</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Betaalrisico</td><td>Het Nibud biedt richtlijnen ten aanzien van de minimaal noodzakelijke uitgaven (onder meer voeding, kleding, energie, water, vervoer, ziektekosten, onderhoud, heffingen, abonnementen, hobby/vakantie, studiekosten) voor verschillende typen huishoudens – zogeheten basisuitgaven. Door koppeling van deze basisbedragen van het Nibud (in- en exclusief uitgaven voor sociale participatie) aan de huur, en overige bijkomende woonlasten in WoON is het mogelijk te analyseren welke huishoudens een betaalrisico hebben. Huishoudens hebben een betaalrisico als naast de woonlasten er te weinig ruimte overblijft voor noodzakelijke uitgaven van huishoudens (de basisbedragen).</td></tr>
<tr><td>Besteedbaar huishoudinkomen</td><td>Inkomen van een huishouden uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt meegeteld: kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, tegemoetkoming ziektekosten van werkgever, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere definities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Voor huurders is het inkomen dus exclusief ontvangen huurtoeslag. Het huishoudinkomen bestaat uit het inkomen van het hoofd van het huishouden, het inkomen van de eventuele partner en het inkomen van eventuele andere leden van het huishouden.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Begrip</th><th>Toelichting</th></tr>
<tr><td>Bijzondere doelgroepen</td><td>Hieronder worden verstaan (ex)-psychiatrische patiënten, ex-dak- en thuislozen, (ex)-verslaafden, ex-gedetineerden. Toewijzingen aan deze doelgroepen zijn door de corporatie zelf én toewijzingen van woonruimte aan bijzondere doelgroepen door (welzijns)instellingen die daarvoor gebouwen van de corporatie huren.</td></tr>
<tr><td>Consumenten-prijsindex (CPI)</td><td>Indexcijfer dat het prijsverloop weergeeft van een pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door alle huishoudens in Nederland.</td></tr>
<tr><td>Corporatie</td><td>Stichting of vereniging die betaalbare woningen verhuurt of verkoopt.</td></tr>
<tr><td>Doorstroom binnen corporatiesector</td><td>Hieronder worden de huishoudens verstaan, waarvan de vorige woning een corporatiewoning was en de huidige woning een andere corporatiewoning is.</td></tr>
<tr><td>EC-doelgroep</td><td>De EC-doelgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 34.911,- per jaar in 2015 (exclusief inkomens inwonende kinderen).</td></tr>
<tr><td>Energie-Index (EI)</td><td>Een maat voor de energiezuinigheid van een huis, die sterk met het energielabel correleert (label A < 1,05; label G > 2,90; label C < 1,61).</td></tr>
<tr><td>Energie-investering</td><td>Investering in woningverbetering waarvan met energiebesparende maatregelen met minimaal twee labelsprongen.</td></tr>
<tr><td>Gereguleerde segment/woning</td><td>Woningen met een maandhuur tot de liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2015).</td></tr>
<tr><td>Geclusterde ouderenwoning</td><td>Voor ouderen bestemde woningen die deel uitmaken van een complex of groep ouderenwoningen (bijvoorbeeld serviceflats, aanleunwoningen, woonzorgwoningen).</td></tr>
<tr><td>Huurharmonisatie</td><td>Huurharmonisatie is de huuraanpassing bij mutatie om de huurprijs meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning. In principe betreft dit woningen waar geen woningverbetering heeft plaatsgevonden.
Het effect van huurharmonisatie op de gemiddelde huurprijsontwikkeling wordt in de cijfers van de huurenquête enigszins vertroebeld doordat bij mutatie soms woningverbetering/renovatie plaatsvindt. Een deel van het harmonisatie-effect is dus eigenlijk een renovatie-effect.</td></tr>
<tr><td>Huurprijsgrenzen</td><td><table>
<tr><th></th><th>2009</th><th>2012</th><th>2014</th><th>2015</th></tr>
<tr><td>Kwaliteitskortingsgrens</td><td>€ 348,99</td><td>€ 366,37</td><td>€ 389,05</td><td>€ 403,06</td></tr>
<tr><td>Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)</td><td>€ 499,51</td><td>€ 524,37</td><td>€ 556,82</td><td>€ 576,87</td></tr>
<tr><td>Aftoppingsgrens (3+ pers.)</td><td>€ 535,33</td><td>€ 561,98</td><td>€ 596,75</td><td>€ 618,24</td></tr>
<tr><td>Liberalisatiegrens</td><td>€ 631,73</td><td>€ 664,66</td><td>€ 699,48</td><td>€ 710,68</td></tr>
</table>
In de analyses op basis van WoON is uitgegaan van de aftoppingsgrens die voor het betreffende huishoudenstype geldt. Waar de match met huishoudenstype niet mogelijk is (bijvoorbeeld de dVi-gegevens) is, waar wordt gesproken van de aftoppingsgrens, de hoogste aftoppingsgrens bedoeld (€ 618,-).</td></tr>
</table>

Begrip	Toelichting
Inkomens-afhankelijk huurbeleid	Het inkomensafhankelijk huurbeleid waarbij het belastbare huishoudinkomen wordt gehanteerd exclusief de inkomens van inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun belastbaar jaarinkomen onder het minimumloon ligt. **2014** / **2015** Lage inkomens: € 34.085 / € 34.229 Midden inkomens: € 43.602 / € 43.786 Hoge inkomens: € 43.602+ / € 43.786+
Instroom in corporatiesector	De huurders van corporatiewoningen, waarvan de vorige woning geen corporatiewoning was.
Inflatie	De inflatie is de procentuele jaar-op-jaar-ontwikkeling van de consumentenprijsindex. De inflatie geeft aan hoe de prijzen van goederen en diensten voor consumenten in een jaar zijn ontwikkeld.
Kale huur	De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten die in de huurprijs inbegrepen kunnen zijn, zoals servicekosten en energiekosten.
Mantelzorger	Mantelzorg is alle hulp aan een hulpbehoevende door iemand uit diens directe sociale omgeving. Indien de mantelzorger meer dan 8 uur per week en langer dan drie maanden hulp verleent, is er sprake van intensieve mantelzorg.
Onzelfstandige woonruimte	Voorbeelden van onzelfstandige woningen zijn kamers in studentenhuizen en hospitakamers (kamer in huis van hoofdbewoner).
Netto huur	De totale huurprijs zonder de servicekosten. Zie ook 'kale huur'.
Netto huurquote	De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. In deze editie zijn de huishoudens in de berekening betrokken met een inkomen vanaf 90 procent van het sociaal minimum.
Nultredenwoning	Een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op één verdiepingslaag of meerdere verdiepingslagen die zonder trap -maar bijvoorbeeld met traplift-bereikbaar zijn). Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van buiten te bereiken is zonder trappen te hoeven lopen.
Particuliere verhuurder	Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige (kleinere) commerciële verhuurders en particuliere personen of instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen die woningen verhuren of laten verhuren.
Reëel inkomen	Het inkomen van een particulier of een huishouden waarbij rekening is gehouden met de effecten van inflatie.
Transformatie	Het saneren van bestaand leegstaand vastgoed door duurzame transformatie naar een andere functie zoals wonen.
Uitstroom uit corporatiesector	Huishoudens waarvan de vorige woning een corporatiewoning was, maar de huidige woning niet.
Vergunninghouders (statushouders)	Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen. Synoniem voor 'vergunninghouder' is 'statushouder'.

Begrip	Toelichting
Verhuisgeneigd	Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
Woongelegenheid voor GGZ-cliënten	Woongelegenheid die bestemd is voor zelfstandig wonende mensen die in behandeling zijn bij en/of begeleid worden door een GGZ-instelling. Verhuurd aan zelfstandig wonende bewoners (eventueel met begeleiding): ex-psychiatrische patiënten, ex-dak- en thuislozen, (ex)-verslaafden, ex-gedetineerden et cetera.
Woningaanpassing voor ouderen	Investering voor woningaanpassing voor ouderen (65+) geschikt gemaakte woningen met een investering vanaf € 2.500,-.
Woongelegenheid voor lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten	Voor deze categorieën hoeft het, in tegenstelling tot bij ouderen, niet altijd om geclusterde of complexgewijze woonvormen te gaan. Denk bijvoorbeeld aan een individuele woning die geschikt gemaakt is voor een lichamelijk gehandicapte of een individuele woning bestemd voor GGZ-patiënten of ex-gedetineerden.
Woongelegenheden voor ouderen	Geclusterde, vaak complexgewijze, woonvormen die bijdragen aan een veilig gevoel voor de ouderen (65+) zelf en de familie van de ouderen en het tegengaan van eenzaamheid van ouderen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en direct door de corporatie aan de bewoner verhuurde eenheden in voormalige verzorgingshuizen
Woonlasten	Het totale bedrag aan woonkosten, inclusief de bijkomende woonuitgaven, zoals rioolrechten, gas, water, elektra.
Woonquote	Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven vermeerderd met heffingen die gemeenten en waterschappen opleggen en uitgaven aan nutsbedrijven.
Voor ouderen bestemde woning	Woning waarvan diverse kenmerken maken dat deze meer geschikt is voor ouderen dan het geval is bij reguliere woningen.
Zittende huurders corporatiesector	Hieronder worden de huurders van corporatiewoningen verstaan, die de afgelopen twee jaar niet zijn verhuisd.
Zuivere huurstijging	De huurverhoging en het effect van huurharmonisatie, exclusief de huurstijging als gevolg van woningverbetering, sloop/nieuwbouw en aankoop en verkoop van woningen.

Bijlage 3

VOORBEELDEN VERNIEUWENDE INITIATIEVEN

In aanvulling op de databronnen in bijlage 2 is gezocht naar voorbeelden van vernieuwende initiatieven, die een boost kunnen geven aan de sector. De focus ligt op datgene wat implementeerbaar is in een bredere setting.

Voor elk van de vier prioritaire thema's zijn voorbeelden gevonden. Hierbinnen ligt de focus op:

1. Betaalbaarheid/armoedebeleid (betaalbaarheid)
2. Strategie energiebesparing en doorrekenen investeringen (energiezuinig bouwen)
3. Ervaringen levensloopbestendige voorraad (wonen & zorg)
4. Ervaringen met specifieke woonvormen (urgente doelgroepen).

Per voorbeeld is de werkwijze beschreven, alsmede de directe resultaten (output) en de gerealiseerde of te verwachten maatschappelijke impact (outcome), en is aangegeven wat de relevantie is voor de opgaven voor het betreffende prioritaire thema (bredere toepasbaarheid).

Voorbeelden betaalbaarheid

Beschreven zijn twee voorbeelden: een initiatief dat inzet op bewustwording en waarin oplossingen op maat worden gevonden voor individuele huishoudens, en een initiatief waarin een korting op de huur wordt gegeven, in ruil voor zelfwerkzaamheid van de huurder.

Ben jij je woonlasten de baas? (bewustwording en individueel maatwerk)

1. **Achtergrond: initiatiefnemer, locatie, startjaar uitvoering**
   Initiatiefnemers: Zayaz, Kleine Meierij, BrabantWonen, gemeente 's-Hertogenbosch en Stedelijk HuurdersPlatform (SHP) 's-Hertogenbosch. Locatie: gemeente 's-Hertogenbosch. Startjaar uitvoering: 2014. In april 2014 is een woonlastenakkoord gesloten tussen deze partners als start van de uitvoering.
2. **Doelstelling (voor welk vraagstuk is dit een oplossing)**
   Doel is het verminderen van de verwachte woonlastendruk onder nieuwe en huidige sociale huurders, zoals in 2013 voorspeld door RIGO.
3. **Werkwijze (wat is hier nieuw aan? Waarom was deze vernieuwing nodig?)**
   De initiatiefnemers hebben bewust gekozen voor een integrale benadering van het woonlastenvraagstuk in 's-Hertogenbosch. Het Stedelijk Huurdersplatform is samen met de

corporaties en de gemeente opdrachtgever van het initiatief. Het SHP pakt een actieve rol, onder andere middels signalering en verwijzing en de ondersteuning van activiteiten die in het kader van de woonlastenaanpak worden geïnitieerd (zoals energieworkshops). Het SHP is ambassadeur van de aanpak en speelt een nadrukkelijke rol in de bewustwording: één van uitdagen, versterken, perspectief creëren en ondersteunen van het initiatief. De gemeente zet onder andere woonlastencoaches in, die op casusniveau en onafhankelijk de situatie in kaart brengen en met het betreffende huishouden tot (een) oplossingsrichting(en) komen en deze vervolgens organiseren samen met de netwerkpartners. De corporaties zetten waar nodig oplossingen op maat in, zoals woningruil (ook tussen woningen van verschillende corporaties), meedenken over werkgelegenheid voor armlastige huurders en actief toepassen van social return, het voorkomen van ontruiming of bijvoorbeeld het inhouden van vaste (woon)lasten van de uitkering van huurders, zodat voor de huurder inzichtelijk wordt wat er in de maand te besteden is. Per situatie wordt bezien wat nodig is om weer perspectief te creëren.
De werkwijze onderscheidt zich verder in een brede samenwerking met andere partijen zoals zorgverzekeraars, banken, onderwijs, vervoersbedrijf en de deurwaarder. Gezamenlijk zal onder meer gewerkt gaan worden aan onderlinge informatieuitwisseling, (vroegsignalering) van betalingsproblemen en aan het vroegtijdig stabiliseren van schuldsituaties. Creatieve oplossingen van het vervoersbedrijf kunnen bijvoorbeeld voor tijdelijk werkloze huurders met betaalbaarheidsproblemen een uitkomst zijn: meer mobiliteit kan in sommige gevallen weer perspectief op een betaalde baan bieden. Partijen zetten ook op andere manieren hun expertise in. Zo leidt de Rabobank studenten van het mbo op om op lagere scholen lessen te verzorgen in het kader van de ‘Week van het geld’. Partijen die zich committeren aan het Bossche woonlastenakkoord bekrachtigen dit te allen tijde middels concrete acties en deelname aan projecten. Dit wordt vastgelegd in de zogenaamde woonlastenagenda. De initiatiefnemers (corporaties, gemeente) hebben daarnaast een uitgewerkte ‘eigen’ woonlastenagenda als onderdeel van de prestatieafspraken (op het thema betaalbaarheid).

4. **Argumentatie voor werkwijze**
De werkwijze moet voorkomen dat huishoudens in de (financiële) problemen komen. Daar waar dit toch gebeurt of dreigt te gebeuren zoeken de initiatiefnemers samen met het betreffende huishouden passende oplossingen. Argumentatie voor de brede benadering en de brede samenwerking is dat woonlastendruk pas problematisch wordt in combinatie met een laag inkomen en/of andere uitgaven (bestedingspatroon). Alleen door integraal naar de situatie te kijken kunnen situaties adequaat worden opgelost. Bovendien zorgt een brede benadering voor meer knoppen om aan te draaien en voor een breder partnernetwerk om de situatie gunstig te beïnvloeden.
5. **Samenwerking (huurders, andere organisaties)**
Gezamenlijke aanpak corporaties, gemeente en huurdersorganisatie. De huurdersorganisatie is een belangrijke (mede)opdrachtgever en participeert actief. Ook buiten de ‘driehoek’ zijn partijen betrokken zoals deurwaarders, banken, vervoersbedrijf, zorgverzekeraars, energiebedrijven, zorg- en welzijnspartijen.
6. **Resultaten (output, outcome)**
Het aantal ontruimingen en ook huurachterstanden zijn laag in ‘s-Hertogenbosch, er is sprake van lage gemeentelijke lasten, er worden steeds vaker oplossingen op maat gerealiseerd (zoals woningruil) en het (energie)bewustzijn ten aanzien van woonlasten neemt toe. Op organisatorisch niveau is er sprake van een cultuurverandering bij de ‘driehoek’. Verder werpt de samenwerking in een brede alliantie meer en meer zijn vruchten af. Geleidelijk ontstaat meer ruimte voor maatwerkoplossingen voor huishoudens (output).

Dit jaar zal een effectmeting plaatsvinden, om te kijken hoe de betaalbaarheidssituatie zich in de afgelopen jaren ontwikkeld heeft sinds de start van het project (outcome). De 'driehoek' en de andere betrokken organisaties hebben te maken met een financieel gezien beperkte investering, maar maatwerk leveren en vroegsignalering vereisen wel van alle partijen een serieuze tijdsinvestering. Zicht op deze interne kosten als gevolg hiervan is er niet.

7. **Belangrijkste succesfactor/belemmerende factor**
   Cultuurverandering binnen de driehoek en in het maatschappelijk middenveld. Door collectief met het betaalbaarheidsprobleem om te gaan, kan men samen waar nodig regels los laten en handelen over organisatiegrenzen heen.
8. **Mate van vernieuwing en bredere toepasbaarheid**
   Vernieuwend is de breedheid van de samenwerking om betaalbaarheidsproblemen op de lossen en de gezamenlijke inspanning hiervoor. De uitgangspunten van deze werkwijze zijn ook elders toepasbaar, maar vragen altijd om een specifieke toepassing binnen de lokale context en verhoudingen.

Havensteder- Project Klushuur

1. **Achtergrond: initiatiefnemer, locatie, startjaar uitvoering**
   Initiatiefnemer: Woningcorporatie Havensteder. Locatie: Rotterdam. Startjaar uitvoering: 2013.
2. **Doelstelling (voor welk vraagstuk is dit een oplossing)**
   Bij mutatie de woonlasten beperken door middel van zelfwerkzaamheid door de huurder.
3. **Werkwijze (wat is hier nieuw aan? Waarom was deze vernieuwing nodig?)**
   In plaats van alleen met de aannemer, kijkt Havensteder samen met aannemer en klushuurder wat er aan de klushuur woning moet gebeuren. Samen maken ze een lijst van uit te voeren werkzaamheden, waaruit de klushuurder een keuze maakt welke hij/zij zelf gaat uitvoeren. Per activiteit koppelt Havensteder hier een bedrag aan. Dit wordt omgerekend naar een huurkorting voor de eerste vijf jaar na het gereedkomen van de werkzaamheden. Hoe meer de huurder zelf doet, des te groter de huurkorting is.
   Bovendien krijgt de huurder de mogelijkheid om de eigen woning helemaal naar eigen smaak in te delen en in te richten. De zelfwerkzaamheid betreft de binnenkant van de woning.
4. **Argumentatie voor werkwijze**
   Havensteder kiest voor een integrale benadering. Havensteder zit dicht op het renovatieproces en geeft de huurders tegelijkertijd de ruimte om zelf te kiezen welke klussen ze in de woning op willen pakken. Ze delegeren op basis van goede afspraken het renovatieproces aan de klushuurder, waarbij de aannemer de klushuurder indien nodig ondersteunt.
5. **Samenwerking (huurders, andere organisaties)**
   Aannemer, huurder en Havensteder werken intensief samen.
6. **Resultaten (output, outcome)**
   De klushuuraanpak is voor circa 10 woningen toegepast. Dat leidde tot gemiddeld € 90,- huurkorting per woning. Hierin was bovendien sprake van een grote indelingsvrijheid voor de huurder (zoals plek en indeling keuken, indeling badkamer, afwerking.) Er zitten circa 10 woningen in de pijplijn. (output).
   Daarnaast versterkt de aanpak de binding van een huurder met een woning. Zo wil een klushuurhuishouden bijvoorbeeld de opgeknapte woning heel graag kopen als dat kan. Omdat de klushuurders een sterke binding met de woning hebben, is ook de verwachting dat zij de woning minder uitleven, hetgeen zeer positief is voor de toekomstige mutatiekosten (outcome).
   Voor Havensteder is de aanpak vooralsnog duurder (ongeveer € 300,- per woning vanwege een iets langer opknaptraject (huurderving) en de inhuur van begeleiding. Door in de toekomst

efficiënter te werken met aannemer en huurder, verwacht Havensteder in het vervolgtraject circa € 1.500,- per woning te kunnen besparen ten opzichte van een regulier opknaptraject.

7. **Belangrijkste succesfactor/belemmerende factor**
De belangrijkste succesfactoren zijn dat de vaardigheden van de huurder worden ingezet om kosten bij mutatieonderhoud te besparen en beter op persoonlijke woonwensen te kunnen inspelen. Belemmerend is dat de beoogde besparing door de corporatie is nog niet gerealiseerd en vergt nog een efficiëntieslag. Ook komt het soms voor dat de klushuurder zegt te kunnen klussen, maar dit in de praktijk toch tegenvalt.
8. **Mate van vernieuwing en bredere toepasbaarheid**
De zelfwerkzaamheid van de huurder inzetten om de huurlasten te beperken is vernieuwend. De aanpak is geschikt voor elke woning waar (aan de binnenkant) fors mutatieonderhoud nodig is. Vooralsnog kost deze manier van mutatieonderhoud en klushuurkorting meer dan regulier mutatieonderhoud door een aannemer. Indien het lukt om de aanpak efficiënter te maken leent deze zich voor opschaling.

Voorbeelden energiebesparing, energieopwekking

Er is gezocht naar vernieuwingen die energiebesparing en energieopwekking meer haalbaar maken (proces, financieel). De voorbeelden betreffen een overzicht gegeven van ervaringen van 9 'voorlopers' tot en met 2012, met het realiseren van vooral energiebesparende maatregelen. Wat betreft de opwekking van energie zijn er drie voorbeelden gevonden in relatie met zonne-energie.

Strategieën energiebesparing

1. **Achtergrond: initiatiefnemer, locatie, startjaar uitvoering**
Onderscheidende aanpakken energiebesparing 9 woningcorporaties tot en met 2012, verspreid over het land, omvang 3.000 tot 80.000 woningen.
2. **Doelstelling (voor welk vraagstuk is dit een oplossing)**
De doelstelling betreft het verduurzamen van de bestaande huurvoorraad, waarbij de afspraken in het Aedes convenant, en soms ook lokale afspraken, leidraad zijn.
3. **Werkwijze (wat is hier nieuw aan? Waarom was deze vernieuwing nodig?)**
Voorbeelden maken duidelijk op welke strategieën worden ingezet voor energiebesparing. Meest wordt ingezet op koppeling aan planmatig onderhoud. Daarnaast koppeling aan grootschalige renovatie. In een enkel geval worden energiebesparende maatregelen uitgevoerd bij mutatie, of op aanvraag van de huurder. Technisch betreft het overwegend schil isolatie en zuiniger installaties.
4. **Argumentatie voor werkwijze**
Er is geen duidelijke voorkeur voor de strategie. Uit efficiëntie oogpunt geven de meeste corporatie de voorkeur aan een complexgewijze aanpak boven een individuele aanpak. De onderhoudscyclus heeft het potentieel om grote aantallen te halen en biedt mogelijkheden voor standaardisering en schaalvoordeel. Bij renovatie wordt doorgaans een betere energieprestatie gerealiseerd.
5. **Samenwerking (huurders, andere organisaties)**
Huurdersorganisaties worden betrokken bij het verkrijgen van draagvlak voor complexgewijze aanpak.
6. **Resultaten (output, outcome)**
Tempo t/m 2012 varieerde van aanpak van 1% tot ongeveer 5% van de eigen woningportefeuille per jaar. Bij energiebesparing in het kader van planmatig onderhoud wordt doorgaans energielabel C bereikt. Bij energiebesparing in het kader van ingrijpende renovatie

label B of beter. De mate waarin de investeringen, middels huurverhoging (in de vorm van een % van de verwachte besparing) worden doorgerekend aan de huurder is 0% tot 100%. Meest genoemd is 50% van de verwachte besparing. Het criterium van verwachte besparing heeft tot veel discussie met de huurders geleid. Recent is hiervoor door Aedes en de Woonbond de Woonlastenwaarborg ontwikkeld. Een instrument dat de garandeert dat de gemiddelde doorberekening van de energiemaatregelen in de huur niet hoger is dan de gemiddelde daadwerkelijk gemeten besparingen.

7. **Belangrijkste succesfactor/belemmerende factor**
   De meeste corporaties hebben de mate waarin de investering terugverdiend kan worden (huurverhoging zittende huurder, huurverhoging bij mutatie, hogere bedrijfswaarde woning) niet scherp in beeld. De kosten voor energiebesparing in het kader van planmatig onderhoud betreffen orde van grootte van € 5.000,- tot € 10.000,- per woning. In het kader van grootschalige renovatie zijn de kosten die gerelateerd zijn aan energiemaatregelen hoger: range € 30.000,- tot € 100.000,-. Een veelgenoemde belemmerende factor die bij complexgewijze aanpak tot vertraging leidt is de wettelijke eis van 70% instemming van de huurders (in geval van geheel- of gedeeltelijke doorberekening van de investering aan de huurder).
8. **Mate van vernieuwing en bredere toepasbaarheid**
   Diverse corporaties oriënteren zich op vernieuwende vormen van aanbesteding en ketenintegratie, om de kosten terug te brengen.
9. **Bron (met hyperlink naar eventuele digitale bron)**
   Rapport kansrijke aanpakken voor energiebesparing bij woningcorporaties (Atrivé, 2012, in opdracht van Agentschap NL, de voorganger van RVO.nl).

Brabantse Waard: keuze bieden en maken voor en door huurders

1. **Achtergrond: initiatiefnemer, locatie, startjaar uitvoering**
   Initiatiefnemers: Brabantse Waard, Energiek Moerdijk en WoonEnergie. Locatie: gemeente Moerdijk. Startjaar uitvoering: 2014/2015.
2. **Doelstelling (voor welk vraagstuk is dit een oplossing)**
   Duurzaamheid en betaalbaarheid combineren: huren betaalbaarder maken op een duurzame manier. Draagvlak bij bewoners bevorderen door hen zelf initiatief laten nemen.
3. **Werkwijze (wat is hier nieuw aan? Waarom was deze vernieuwing nodig?)**
   a. Brabantse Waard voert duurzaamheidsmaatregelen bij Energetische Renovaties uit op woningniveau, alleen bij mensen die het willen (ZAV-beleid). Ook al wordt meer dan 70% deelname bereikt, dan nog worden geen maatregelen uitgevoerd daar waar bewoners aangegeven hebben tegen de plannen te zijn.
   b. Het adviseert huurders over te stappen op WoonEnergie. Dat hebben er veel gedaan.
   c. Brabantse Waard heeft nu 80 eengezinswoningen op aanvraag van zonnepanelen voorzien. De opbrengsten van de panelen worden voor maximaal 50% voor rekening van de huurder gebracht.
   d. Ook heeft Brabantse Waard in een achttal complexen zonnestroom gerealiseerd voor de algemene voorzieningen, dat levert 25% korting op de servicekosten op. Brabantse Waard investeert veel in bewustwording van huurders, door verspreiding folders en voorlichting, maar vooral door huurders met goede ervaringen aan het woord te laten.
4. **Argumentatie voor werkwijze**
   Het initiatief bij bewoners leggen leidt tot een efficiënte aanpak. Er ontstaat geen negatieve energie door verplichte deelname.

5. **Samenwerking (huurders, andere organisaties)**
De Huurdersorganisatie heeft een belangrijke rol in het duurzaamheidsbeleid van Brabantse Waard en jaagt mede aan. Op complexniveau worden bij overwogen duurzaamheidsingrepen klankbordgroepen ingesteld. Daarnaast participeert de corporatie in 'Energiek Moerdijk' en wordt samengewerkt met WoonEnergie (een leverancier van groene stroom speciaal voor de corporatiesector). Door samenwerking met Energiek Moerdijk legt Brabantse Waard de verbinding met andere organisaties en stijgt het eigen kennisniveau.
6. **Resultaten (output, outcome)**
Beter geïsoleerde woningen en lagere woonlasten voor huurders die hun huis hebben laten verbeteren. Brabantse Waard ligt goed op schema om gemiddeld label B in 2020 te halen. Woonlasten voor de huurders in eengezinswoningen met panelen nemen minimaal af met € 12,50 per maand (output).
Brabantse Waard scoort meer dan 90% klanttevredenheid en daarmee veel draagvlak bij uitvoer duurzaamheidsprojecten (outcome). Financieel leidt het duurzaamheidsbeleid van Brabantse Waard tot een licht positief saldo. Onderzocht wordt of door betere (keten)samenwerking met leveranciers de prijzen omlaag kunnen.
7. **Belangrijkste succesfactor/belemmerende factor**
De zonnepanelen verlagen de woonlasten op een transparante wijze. Brabantse Waard rekent met het daadwerkelijk verbruik om een huurverhoging te berekenen (en niet met het theoretisch verbruik).
8. **Mate van vernieuwing en bredere toepasbaarheid**
De vraaggerichte aanpak wordt al vaker toegepast. Voordeel vergeleken met een complexgewijze aanpak is dat er geen intensieve communicatie trajecten nodig zijn. De uitvoering wordt blijkbaar efficiënt georganiseerd (bij 50% doorrekening van de opbrengsten panelen in de huur toch een positief financieel saldo). Interessant is ook het streven om door middel van ketensamenwerking de kosten verder terug te brengen. De aanpak is breed toepasbaar, vooral voor corporaties met voornamelijk eengezinswoningen in hun bezit.

Eigen Haard: Westerzon en vervolg HuurDeZon

1. **Achtergrond: initiatiefnemer, locatie, startjaar uitvoering**
Initiatiefnemer: Eigen Haard, HuurDeZon/de Zonnefabriek. Locatie: Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam. Startjaar: 2013.
2. **Doelstelling (voor welk vraagstuk is dit een oplossing)**
Woningen verduurzamen en woonlasten omlaag brengen, zonder dat omvangrijke investeringen van de corporatie nodig zijn.
3. **Werkwijze (wat is hier nieuw aan? Waarom was deze vernieuwing nodig?)**
Per woning worden circa acht zonnepanelen geïnstalleerd, die samen minstens 1.600 kWh per jaar opleveren. Deelnemers betalen een vast bedrag per maand voor het gebruik van de zonnepanelen. Dit bedrag is 5 à 10 procent lager dan de variabele kosten bij de energieleverancier. De energie opbrengst is bewust laag ingeschat. Het werkelijke voordeel voor de huurder pakt dus hoger uit. Eigen Haard int de bijdrage voor de zonnepanelen en geeft dit direct door aan HuurDeZon. HuurDeZon is de Esco/exploitatie BV, Eigen Haard bezit geen aandelen of zeggenschap. De Zonnefabriek is de huisinstallateur van HuurDeZon (is geen eigenaar of exploitant).
Het project maakt gebruik van een ESCO (Energy Service Company)-exploitatiemodel. HuurDeZon ontzorgt de woningcorporatie op meerdere fronten; zowel wat betreft de installatie van de zonnepanelen, als het beheer en onderhoud en de financiering. De zonnepanelen blijven in het bezit van de ESCO. Stadsdeel West heeft in de startfase € 50.000,- gesubsidieerd.

4. **Argumentatie voor werkwijze**
   Deze vernieuwing (pilot) was nodig om in de praktijk te onderzoeken of het mogelijk was zonder structurele subsidie zonneprojecten grootschalig uit te rollen, zonder dat een grote investering van de corporatie nodig is. Eigen Haard stelt dakoppervlak beschikbaar en investeert in de facilitering: de contracten met de huurders en de administratie.
   Daarnaast is het initiatief onafhankelijk van huurwetgeving omdat het een overeenkomst tussen huurders en HuurDeZon betreft.
5. **Samenwerking (huurders, andere organisaties)**
   Eigen Haard, Stadsdeel West, de Zonnefabriek->Westerzon->HuurDeZon, gemeente Amsterdam, BNG, Amsterdams Klimaat & Energiefonds, huurders (bewonerscommissies) Eigen Haard.
6. **Resultaten (output, outcome)**
   Er zijn ruim 500 woningen van zonnepanelen voorzien, waarmee circa 900.000 kWh per jaar wordt opgewekt: Een besparing van circa 500 ton CO_2 op jaarbasis. Ook zijn de energielasten voor huurders gedaald (output). De sociale cohesie in de buurt is mede door dit project ook toegenomen (outcome).
7. **Belangrijkste succesfactor/belemmerende factor**
   De aanpak komt tegemoet aan een wens van de huurders en biedt extra mogelijkheden om het bezit te verduurzamen zonder dat Eigen Haard verder zelf investeert. De investering wordt opgebracht door de partijen in 'HuurDeZon' (eigen risicodragend vermogen) en bankleningen.
   Op bewonerscommissie niveau zorgt het voor veel enthousiasme en maakt het voor Eigen Haard haalbaarder om energiedoelstellingen te halen. De aanpak staat of valt met de mogelijk van de huurders om te blijven salderen (stroom tegen hetzelfde tarief aan de energieleverancier terug te leveren) terwijl zij geen eigenaar van de panelen zijn (die worden van een derde partij gehuurd).
8. **Mate van vernieuwing en bredere toepasbaarheid**
   De vernieuwing is de toepassing van het ESCO-model, waarmee een collectieve installatie van zonnepanelen privaat kan worden gefinancierd. De ambitie van Eigen Haard is om op deze wijze op 1.000 woningen zonnepanelen te laten plaatsen (nu ruim 500 gerealiseerd). De aanpak leent zich voor opschaling indien saldering in deze constructie mogelijk blijft.

Zonnig Limburg

1. **Achtergrond: initiatiefnemer, locatie, startjaar uitvoering**
   Initiatiefnemers: Antares, Heemwonen, Maaskant Wonen, Maasvallei, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woningbeheer Born-Grevenbicht, Woningstichting St. Joseph Stramproy, Woningvereniging Nederweert en WoonGoed 2-Duizend, Tautus, provincie Limburg. Locatie: Limburg. Startjaar uitvoering: 2014.
2. **Doelstelling (voor welk vraagstuk is dit een oplossing)**
   Het doel is om een aanzienlijke bijdrage te leveren aan optimale woonlastenvermindering voor onze huurders en aan de verduurzamingsopgave in de provincie. In drie jaar tijd worden minimaal 3.000 huurhuizen voorzien van zonnepanelen. Het inkoopvoordeel dat hiermee behaald wordt, komt toe aan de huurders.
3. **Werkwijze (wat is hier nieuw aan? Waarom was deze vernieuwing nodig?)**
   Huurders kunnen zelf aangeven dat ze willen dat er zonnepanelen op hun woning komen, volgens twee modellen: corporatie wordt eigenaar van de zonnepanelen of een derde partij wordt eigenaar (bij grondgebonden woningen). Iedere installatie zal worden uitgerust met een uitgebreid monitoringsysteem. Onder een uitgebreid monitoringsysteem wordt verstaan dat naast het uitlezen van de door de zon-PV opgewekte elektriciteit (in kWh en euro) ook het totale

energieverbruik van gas en elektra inzichtelijk gemaakt wordt. Op deze wijze verkrijgt de huurder op een goed inzicht in zijn totale energieverbruik en de hieraan gerelateerde kosten. Om het totale energieverbruik eenvoudig inzichtelijk te maken, zal de woning moeten zijn uitgerust met een slimme energiemeter en digitale gasmeter.

4. **Argumentatie voor werkwijze**
   De huurder hoeft zelf niet te investeren en subsidies en/of leningen aan te vragen. De contractuele verplichting blijft beperkt tot een overeenkomst met de exploitant of de corporatie.
5. **Samenwerking (huurders, andere organisaties)**
   Corporaties werken samen. De provincie subsidieert de aanpak. Huurders kunnen zich zelf aanmelden op een website. Tautus (de uitvoerende partij) regelt zoveel mogelijk voor de deelnemende corporaties: informatieverstrekking aan huurders, de schouwing, de inkoop, de installatie en de monitoring. Samenwerking met netwerkbeheerder Enexis resulteert in de mogelijkheid voor huurders om de huidige meters gratis in te wisselen voor een slimme meter en digitale gasmeter.
6. **Resultaten (output, outcome)**
   Besparing van € 165,- - € 241,- per jaar voor de huurder. Werkgelegenheid doordat gebruikgemaakt wordt van Limburgse installateurs. Eén of twee labelsprongen. Reductie CO2-uitstoot met 16% bij 10 panelen.
   Over de financiën meldt de initiatiefnemer: businesscase voor de woningcorporatie is minimaal neutraal vanwege een tweetal redenen omdat de huurder een bijdrage betaalt die afgestemd is op een interne opbrengstvoet van circa 5,25%. Op het moment dat een woning muteert wordt de huur geharmoniseerd conform het WWS, ervan uitgaande dat minimaal één labelsprong gemaakt wordt. Veel woningen tegelijk betekent inkoopvoordeel en efficiënte ketensamenwerking zorgt voor extra voordeel.
7. **Belangrijkste succesfactor/belemmerende factor**
   Veel deelname door vooraf gegarandeerde woonlastenverlichting voor de huurder. Kostenvoordelen door de gezamenlijk bereikte schaalgrootte. Ontzorging van de corporaties door de uitvoerende partij.
8. **Mate van vernieuwing en bredere toepasbaarheid**
   Op dit moment nemen 10 corporaties deel aan dit project. Zij zijn elk vrij in de te maken beleidskeuzes. Gelijksoortige constructies (subsidie provincie, regio of gemeente) zijn op andere plaatsen denkbaar. Voor deze aanpak is een provinciale subsidie verstrekt (mogelijk als bijdrage voor opstartkosten). Gezien de verwachte financiële resultaten zou een dergelijke gezamenlijk aanpak elders ook zonder subsidie haalbaar moeten kunnen zijn (zeker als gebruikgemaakt kan worden van de hier opgedane ervaringen).

Voorbeelden levensloopbestendige voorraad

Gezocht is naar oplossingen die de patstelling doorbreken van seniorenwoningen die worden 'ontlabeld' omdat er te weinig actuele vraag is, terwijl veel senioren nog in ongeschikte woningen wonen. Er zijn twee voorbeelden van initiatieven gevonden waarin met een mix van maatregelen de doorstroming wordt bevorderd.

Doorstromingsstrategie Utrecht: Verhuisadviseur senioren, Voorrang bij doorstroming uit grote woningen en Seniorenkortingsregeling

1. **Achtergrond: initiatiefnemer, locatie, startjaar uitvoering**
   Mitros, Portaal, Bo-Ex, SSH en GroenrandWonen (STUW), gemeente Utrecht, Stade verhuisadvies. Locatie: gemeente Utrecht. Startjaar uitvoering: 2013.
2. **Doelstelling (voor welk vraagstuk is dit een oplossing)**
   Doorstroming senioren bevorderen uit corporatiewoningen met minimaal vier kamers naar appartementen die kleiner zijn (maximaal drie kamers) en waarvoor geen- of beperkt woningaanpassingen nodig zijn. Dit bespaart de gemeente Utrecht Wmo-budget en vergroot de beschikbaarheid van betaalbare eengezinswoningen in Utrecht.
3. **Werkwijze (wat is hier nieuw aan? Waarom was deze vernieuwing nodig?)**
   Gemeente Utrecht en STUW huren samen Stade verhuisadvies in waar senioren (55+, verhuizend binnen gemeente Utrecht, van een woning van 4 kamers of meer naar sociaal huurappartement met maximaal drie kamers) die graag naar een passende woning willen verhuizen zich kunnen melden. Senioren die een nieuw appartement vinden komen in aanmerking voor een seniorenkortingsregeling. Deze houdt in dat in het huurcontract wordt opgenomen dat senioren een huur gaan betalen die maximaal € 50,- per maand hoger is dan in hun vorige woning. Tevens krijgen ouderen voorrang in de woonruimteverdeling als ze uit een ruime eengezinswoning willen verhuizen. De STUW-woningcorporaties hebben deze regeling op hun hele bezit van toepassing gemaakt. Dat houdt in dat het in een bredere ring rondom Utrecht ook mogelijk is om gebruik te maken van deze regeling.
4. **Argumentatie voor werkwijze**
   De doorstroming wordt bevorderd door senioren tegemoet komen in het gehele traject van zoeken naar een passendere woning; van advies tot financiële tegemoetkoming.
5. **Samenwerking (huurders, andere organisaties)**
   De Utrechtse woningcorporaties werken samen aan de Seniorenkortingsregeling en financieren samen met de gemeente Utrecht en Stade seniorenverhuisadvies. Dit beleid is tot stand gekomen na intensief overleg met de Huurderskoepel in Utrecht, zij hebben dit initiatief breed omarmd.
6. **Resultaten (output, outcome)**
   In twee jaar tijd hebben enkele tientallen senioren gebruikgemaakt van de seniorenkortingsregeling. Het streven is om in 2016 75 verhuizingen te realiseren.
   - Maatschappelijke resultaten: meer ouderen die éérder passend wonen en meer zelfredzaamheid en welbevinden. Volkshuisvestelijk: op gang brengen verhuisketens, in eerder stadium grote woningen vrij, juiste doelgroep in de juiste woning, verhuur minder populaire complexen (outcome).
   - Financieel resultaat: opbrengst huurharmonisatie grote woningen (gemiddeld € 168,- in Utrecht) en minder woningaanpassingen nodig (besparing gemeente). Hiertegenover staan de kosten van Stade verhuisadvies. De aanpak wordt nog geëvalueerd.

7. **Belangrijkste succesfactor/belemmerende factor**
Combinatie persoonlijke benadering en financiële tegemoetkoming. De drempel voor ouderen om te verhuizen is met name psychologisch. Daarom is uitstralen dat 'je het voor de kosten niet hoeft te laten' belangrijk. Daarnaast speelt persoonlijke aandacht bij het zoeken naar een juiste woning een belangrijke rol.
8. **Mate van vernieuwing en bredere toepasbaarheid**
Landelijk goed breder toepasbaar, met professioneel seniorenadviseur dan wel op meer vrijwillige basis. De gemeente Utrecht en de STUW financieren het advies van Stade. De initiatiefnemers melden dat de kosten van verhuisadvies beperkt zijn, op moment dat alle baten meegerekend worden. Inzicht hierin is echter nog niet voorhanden. De nog uit de voeren evaluatie kan hier meer licht op werpen.

Kleiner wonen? (Doorstroming)

1. **Achtergrond: initiatiefnemer, locatie, startjaar uitvoering**
Initiatiefnemers: Ons Huis, De Goede Woning, Woonmensen, Woonkeus-Stedendriehoek, gemeente Apeldoorn. Locatie: stedendriehoek Apeldoorn/Deventer/Zutphen. Startjaar uitvoering: 2011-2013 pilot, vanaf dat moment tot 1 januari 2016 projectstatus en daarna door de corporaties geïmplementeerd in het reguliere beleid. De pilot was onderdeel van het SEV-experiment verlengde verhuisketens.
2. **Doelstelling (voor welk vraagstuk is dit een oplossing)**
Bevorderen doorstroming senioren, tegemoet komen aan woonwensen senioren, zorgen dat er voor gezinnen en jongere huishoudens genoeg ruimte is om aan hun vraag naar eengezinswoningen te voldoen.
3. **Werkwijze (wat is hier nieuw aan? Waarom was deze vernieuwing nodig?)**
Regionale aanpak doorstroming: aanpak via drie prikkels: namelijk de korting op de huurprijs van maximaal € 100,-, directe bemiddeling voor de gewenste woning en begeleiding en service bij het formuleren van woonwensen en aanbieding tegoedbon (voor inhuren verhuisservice).
4. **Argumentatie voor werkwijze**
Bevorderen doorstroming van ouderen is een manier om meer grote woningen vrij te maken dan gemiddeld en deze huurders te laten doorstromen naar een kleinere woning zodat er in het algemeen langere verhuisketens ontstaan.
5. **Samenwerking (huurders, andere organisaties)**
Samenwerking tussen drie woningcorporaties (binnen Woonkeus Stedendriehoek)> De gemeente Apeldoorn heeft haar fiat gegeven aan dit beleid maar is niet direct betrokken.
6. **Resultaten (output, outcome)**
36 verhuizingen in jaar 1. Gemiddeld wordt er € 79,- per maand huurkorting op de nieuwe woning gegeven, en kan de huur van de verlaten woning met gemiddeld € 149,- per maand worden opgetrokken. Wegens succes is de regeling verlengd tot 1 januari 2016. Vanwege veel interesse van 'jongere ouderen is de leeftijdsgrens verlaagd van 65+ naar 55+ (output). Daarnaast zijn meer ouderen zich bewust van de wenselijkheid en de mogelijkheden om naar een beter passende woning te verhuizen. De verhuizingen leiden tot meer vrijkomende woningen voor bijvoorbeeld starters (outcome). Er is sprake van meer huuropbrengst (€ 20.000,- over 36 woningen) door huurharmonisatie (onderzoek Platform31). Voor de langetermijnhuurinkomsten heeft het dus een duidelijk positief effect.
Daar staat tegenover dat het Kleiner Wonen-project in de opstartfase een extra tijdsinvestering van de deelnemende woningcorporaties heeft gekost: integratie van dit beleidsinstrument in de dagelijkse werkzaamheden van medewerkers en opstellen van een folder. Na de opstart kost het de corporaties beperkt extra tijd en moeite.

7. **Belangrijkste succesfactor/belemmerende factor**
   Succes op basis van combinatie van meerdere prikkels: korting op nieuwe huur, bemiddeling, begeleiding en service bij verhuizen. In de praktijk bevordert vooral de persoonlijke aandacht de daadwerkelijke verhuizing. Belemmerend werkt dat voor niet-huurtoeslagontvangers ondanks een huurkorting van maximaal € 100,- nog steeds een groot gat kan liggen tussen de huur van de eigen lang bewoonde eengezinswoning en een aangeboden appartement. Daardoor wordt vooral gebruikgemaakt van deze regeling door huurtoeslaggerechtigden (huurtoeslag compenseert voor hogere huur bij mutatie).
8. **Mate van vernieuwing en bredere toepasbaarheid**
   De combineerde inzet van doorstroommaatregelen is vernieuwend. Of het breed toepasbaar is hangt mede af van de mate waarin de extra huuropbrengsten als gevolg van versnelde mutatie opwegen tegen de extra interne kosten in de startfase. Het is raadzaam om, naast de extra huuropbrengsten, ook de extra interne kosten exact in beeld te brengen, zodat een scherper inzicht in de financiële resultaten wordt verkregen.

Voorbeelden specifieke woonvormen

Op dit thema zijn drie voorbeelden gevonden: twee initiatieven waarin met tijdelijke units meer huisvestingsmogelijkheden worden gecreëerd en één initiatief waarin bemiddeld wordt tussen vraag en aanbod.

De Key: community Startblok Riekerhaven (starters en statushouders)

1. **Achtergrond: initiatiefnemer, locatie, startjaar uitvoering**
   Woningstichting De Key, gemeente Amsterdam. Locatie: Amsterdam Nieuw-West. Startjaar uitvoering: 2016.
2. **Doelstelling (voor welk vraagstuk is dit een oplossing)**
   Huisvesten van jonge statushouders en starters op de woningmarkt. De gecombineerde huisvesting van verschillende groepen jongeren en het zelfbeheer legt een basis voor het slagen van de integratie en prettig wonen. Tevens verlicht het de druk op de sociale woningmarkt. De Key levert met dit project mede haar bijdrage aan de statushouders taakstelling in 2016.
3. **Werkwijze (wat is hier nieuw aan? Waarom was deze vernieuwing nodig?)**
   Combinatie huisvesting jonge statushouders en studenten. Actieve rol in het zelfbeheer van de woningen, de gemeenschappelijke ruimten en buitenruimten. Ook worden zij betrokken bij het verhuurprocessen bij klein onderhoud en reparaties. Er is veel ruimte voor initiatieven op het terrein van sport, cultuur en ontspanning. Tijdelijke huurcontracten. Huurprijsstelling tot € 403,06 (huurtoeslaggrens voor jongeren onder 23). Jonge statushouders en autochtone jongeren worden hier gehuisvest. De methodiek van toewijzing van autochtone jongeren gaat buiten Woningnet en Studentenwoningweb om. Er is een project specifieke werving en inschrijving. De selectie geschiedt op basis van informatie verstrekking inzake het woonconcept en de beoordelen van de motivatie.
4. **Argumentatie voor werkwijze**
   Tijdelijke huisvesting is nodig om snel druk op de woningmarkt te verlichten en statushouders te kunnen huisvesten. De snelle realisatie van Startblok Riekerhaven is mogelijk door herbestemming van studentenwoningen die nu nog in de Houthavens staan. Deze worden gedemonteerd en in Nieuw-West weer opgebouwd. Het zijn prefab (studio)woningen met een metalen schil. Community-building: bottom-up-project. Op deze wijze kunnen Nederlandse jongeren en jonge statushouders samen werken aan een toekomst in Amsterdam.

5. **Samenwerking (huurders, andere organisaties)**
Tussen gemeente Amsterdam, De Key, stadsdeel Nieuw-West. Bovendien betrekt De Key een Startblok Panel, waarin "jongeren van hier" en jonge statushouders bijeen komen, dat de planvorming kritisch volgt en input geeft.
6. **Resultaten (output, outcome)**
Er zullen 256 statushouders en 260 jongeren worden gehuisvest. De kosten bedragen ruim € 12.000,- per woning. De woningen kunnen maximaal 9 jaar staan. Jaarlijks wordt een grondhuur betaald van € 151.000,-. Er is sprake van een haalbare business case.
7. **Belangrijkste succesfactor/belemmerende factor**
De beschikbaarheid van studentenwoningen in de Houthavens is de belangrijkste succesfactor voor de ontwikkeling. Het planologische traject is zeer vlot verlopen door de goede samenwerking met de gemeente, De Key en de omgevingsdienst. Er is sprake van communicatieve regie. In combinatie met de omstandigheid dat de locatie niet in de onmiddellijke nabijheid van woonbuurten ligt en er extra aandacht voor de omgevingscommunicatie is zijn er geen bezwaren ingediend tegen de omgevingsvergunning.
8. **Mate van vernieuwing en bredere toepasbaarheid**
Vernieuwend is de mix van jongeren en statushouders en de ambitie om de contacten tussen deze twee groepen te stimuleren. De aanpak lijkt geschikt voor andere steden met een gespannen woningmarkt en met locaties van voldoende schaalgrootte die niet aan bestaande woonwijken grenzen. De haalbaarheid komt onder druk te staan als er nieuwe modulaire woningen moeten worden aangeschaft. De kosten per woonunit bedragen bij het Startblok circa € 15.000,- terwijl bij de aankoop van nieuwe eenheden de stichtingskosten eerder in de buurt van € 50.000,- per woonunit zullen liggen. Het is dus een uitdaging om een dergelijk project met nieuwe units te realiseren.

Tijdelijk wonen voor huishoudens die met spoed een woning nodig hebben

1. **Achtergrond: initiatiefnemer, locatie, startjaar uitvoering**
Initiatiefnemer: Area en gemeente Uden. Locatie: twee projectlocaties in de gemeente Uden. Startjaar uitvoering: 2016.
2. **Doelstelling (voor welk vraagstuk is dit een oplossing)**
Voorzien in de vraag van mensen met een laag inkomen die met spoed een woning zoeken. Voor dit specifieke initiatief zijn drie doelgroepen benoemd:
    - starters
    - urgenten door scheiding
    - urgenten om financiële redenen (verlies baan of onderneming).
3. **Werkwijze (wat is hier nieuw aan? Waarom was deze vernieuwing nodig?)**
Realisatie 50 betaalbare tijdelijke kleine woningen (huur tussen € 400,- en € 500,-), 30-40m2 (40m2 met 2 slaapkamers en daarmee eventueel voor gezin, 30m2 met 1 slaapkamer en daarmee voor 1 of 2 personen), maximaal twee jaar te bewonen (als die mogelijkheid blijft bestaan in de wet), inschrijfduur blijft behouden. De woningen hebben een levensduur van 20 jaar. De tijdelijke woningen zijn nodig omdat er onvoldoende woningen zijn voor huishoudens die snel en op korte termijn een woning nodig hebben. "Door veranderingen in de woningmarkt en in de maatschappij neemt de vraag naar flexibele woonoplossingen toe". Stand van zaken maart 2016 is dat de bestemmingsplanprocedure loopt en contractgesprekken worden gevoerd met de leverancier van de eenheden. De gemeente Uden verpacht de grond van één van de twee projectlocaties en zorgt op die locatie voor het bouwrijp maken van de grond en de aanleg en het beheer van de buitenruimte. Area realiseert de opstallen. De urgenten zullen gemixt

worden gehuisvest om de leefbaarheid te bevorderen (bijvoorbeeld geen concentratie starters/studenten).
Area maakt deel uit van 'Lente'. Hierin werken Brabantse corporaties samen aan het doorvoeren van de Woningwet. De andere Brabantse corporaties die hier deel van uitmaken denken ook mee of zij ook een dergelijk project willen lanceren.
De units gaan tussen € 40.000,- en € 45.000,- per stuk kosten. Area geeft de leverancier veel vrijheid in het ontwerp en materiaalkeuze. Verder besteedt Area ook het onderhoud uit. Enerzijds omdat dit afwijkt van het reguliere woningonderhoud, anderzijds om leveranciers uit te dagen om een goede kwaliteit te leveren en goed na te laten denken over de total cost of ownership. Uitgangspunt zijn prefab eenheden, niet ingericht maar wel afgewerkt. Area streeft naar een goed kwaliteitsniveau zodat de tijdelijke woningen ondanks het kleine formaat wel voorzien in het comfort dat Area in haar standaard woningen ook levert.

4. **Argumentatie voor werkwijze**
   Area, de gemeente Uden en maatschappelijk middenveld zien een piek in de vraag van urgenten nu en in de nabije toekomst, maar zien de vraag op lange termijn weer afnemen. Daarom is gekozen voor een project met een houdbaarheidsduur van 20 jaar.
5. **Samenwerking (huurders, andere organisaties)**
   Keuze bouwlocaties, planning project en uitvoering vinden plaats in samenwerking met de gemeente Uden (en met de marktpartij die de huisvesting realiseert).
6. **Resultaten (output, outcome)**
   De mate waarin urgenten jaarlijks terecht kunnen (output) zal afhangen van de doorstroming en de mogelijkheid van tijdelijke contracten in de wetgeving. De verwachting is dat dit project de woningnood onder de gedefinieerde groepen urgenten aanzienlijk zal verminderen (outcome). Het project heeft een beperkt rendement voor Area. Area wil echter deze mogelijkheden onderzoeken en neemt met deze 50 tijdelijke woningen de proef op de som. Area rekent deze huisvestingsvorm overigens tot haar kerntaak aangezien het invulling geeft aan het huisvesten van haar primaire doelgroep.
7. **Belangrijkste succesfactor/belemmerende factor**
   Succesfactor is de samenwerking met de gemeente Uden die medewerking verleent aan de procedures en waarvan Area voor 20 jaar grond kan pachten onder gunstige voorwaarden. Daarnaast heeft Area in een vroeg stadium met omwonenden besproken dat er tijdelijke woningen worden ontwikkeld en om welke doelgroepen het gaat, waar mogelijk weerstand mee wordt voorkomen. Belangrijkste belemmering is de bestemmingsplanprocedure. Bij (deze) tijdelijke huisvesting is de behoefte aan tempo hoger dan bij reguliere planontwikkeling. De doelgroep waarvoor wordt gebouwd heeft immers spoed.
8. **Mate van vernieuwing en bredere toepasbaarheid**
   Vernieuwend is de keuze voor tijdelijke huisvesting in combinatie met tijdelijke contracten en behoud van inschrijftijd. Zo kan Area flexibeler inspelen op de behoefte van de individuele bewoner en meebewegen met de regionale woningmarktontwikkelingen. Daarnaast daagt Area met deze aanpak specialisten in de markt uit om een passend product te leveren, dat 20 jaar op de planlocatie van waarde kan zijn en daarna op een duurzame manier elders kan worden ingezet. Ook is de samenwerking tussen Area en de gemeente Uden vernieuwend. In gezamenlijkheid hebben ze een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en gezocht naar een balans in de kosten en baten voor de realisatie van het project. De uitwerking en uitvoering van het plan is nog in volle gang, maar als gelijkaardige afstemming kan worden gevonden tussen corporatie, gemeente en leveranciers is deze werkwijze zeker breder toepasbaar.

Bemiddeling tijdelijke huisvesting (onder andere arbeidsmigranten)

1. **Achtergrond: initiatiefnemer, locatie, startjaar uitvoering**
   Woningcorporaties Wonen Limburg, Woonpunt en HEEMwonen, particuliere aanbieder, de gemeenten Peel en Maas, Horst aan de Maas en Venray, provincie Limburg, ORKA-advies, ministerie van BZK en verschillende uitzendorganisaties (ondersteuning Platform31). Startjaar uitvoering: 2015.
2. **Doelstelling (voor welk vraagstuk is dit een oplossing)**
   Thuis Tijdelijk is een bemiddelpunt waarin vraag naar tijdelijke huisvesting optimaal wordt gecombineerd met het aanbod. Voor jongeren, expats, arbeidsmigranten of woonurgenten (bijvoorbeeld mensen in scheiding).
3. **Werkwijze (wat is hier nieuw aan? Waarom was deze vernieuwing nodig?)**
   Het initiatief bestaat uit een website met betaalbaar tijdelijk aanbod van sociaal en particulier huuraanbod voor urgenten. De tijdelijke huisvesting betreft:
   - Short-stay: maximaal 6 maanden
   - Mid-stay: maximaal 2 jaar.

   In de reguliere woningtoewijzingssystemen komen huishoudens die urgent huisvesting nodig hebben onvoldoende aan bod. Bovendien wordt er met name voor arbeidsmigranten onvoldoende kwaliteit geboden. Met een kwaliteitswaarborg is dit ondervangen.
   De doelgroep is niet afgebakend. Iedereen met een laag inkomen kan via dit bemiddelingssysteem opteren voor tijdelijke huisvesting. Met andere woorden: mensen beslissen zelf of ze zich als urgent beschouwen en opteren voor tijdelijke huisvesting. Mensen die via Thuis Tijdelijk gehuisvest worden, bouwen daarmee ook inschrijftijd op voor reguliere sociale huurwoningen. Diverse corporaties bieden woningen aan via Thuis Tijdelijk met een tijdelijk karakter: flexibele woonunits en complexen die bijvoorbeeld op termijn gesloopt gaan worden.
4. **Argumentatie voor werkwijze**
   In plaats van een versnipperd aanbod van particuliere verhuurders en corporaties, is er nu een centraal aanbod dat het voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten (die direct zoeken) en uitzendbureaus (die voor hun werknemers/arbeidsmigranten zoeken) gemakkelijker maakt om geschikt en vooral gegarandeerd kwalitatief goed aanbod te vinden.
5. **Samenwerking (huurders, andere organisaties)**
   Samenwerking woningcorporaties met rijksoverheid, provincie, gemeenten, particuliere woonruimteaanbieders en uitzendorganisaties.
6. **Resultaten (output, outcome)**
   Het aantal bemiddelingen is niet bekend maar betreft een orde van grootte van enkele honderden. Ook het aantal woningen dat via dit model beschikbaar is bedraagt een vergelijkbare orde van grootte. Het aandeel van Wonen Limburg is bijvoorbeeld 80 à 100 woningen (output).
   De keuzevrijheid van urgent woningzoekenden wordt vergroot. De verwachting is dat hiermee ook de misstanden in huisvesting voor arbeidsmigranten verminderen (outcome).
7. **Belangrijkste succesfactor/belemmerende factor**
   Succesfactor is de samenwerking van meerdere partijen (woningcorporaties, particuliere verhuurders, gemeenten, uitzendbureaus en anderen), een gezamenlijke investering in het startkapitaal van de bemiddelingssite en een win-win: meer en kwalitatief goede keuze voor urgent woningzoekenden en betere verhuurbaarheid van bijvoorbeeld panden met een sloopbestemming.

8. **Mate van vernieuwing en bredere toepasbaarheid**
Vernieuwend is dat naast de reguliere woonruimteverdeling een specifiek systeem is opgezet om urgenten en tijdelijke huisvesting te matchen. De doelgroep is zo breed mogelijk gedefinieerd. Het is goed denkbaar dat met dit model ook statushouders (zelfstandig) huisvesting kunnen vinden. Inmiddels is, door de grote vraag van aanbieders, gewerkt aan een landelijke uitrol onder de noemer van Housing XL. Omdat dit particulier commercieel is, wordt geen inzicht gegeven in het verdienmodel. De bedoeling is dat het minimaal kostendekkend is, met als mogelijke inkomsten inschrijfkosten/bemiddelingskosten voor woningzoekenden en een bijdrage van woningaanbieders. Een belangrijke succesfactor zal de deelname van aanbieders van huisvesting zijn. Het belang om mee te doen is het grootst in meer ontspannen woningmarktgebieden en de regio's waar veel arbeidsmigranten werkzaam zijn. Ook kan het model van toepassing zijn in het kader van de huisvesting van vergunninghouders.

Bijlage 4

ONDERZOEKSVRAGEN

Nr.	Thema	Vraag	Bijzonderheden beantwoording	Bronnen
10	Betaalbaarheid	Welke ontwikkeling laten de huurprijzen van corporatiewoningen zien (in- en exclusief harmonisatie en in- en exclusief nieuwbouw)? En in relatie tot de overige voorraad huurwoningen binnen en buiten het gereguleerde gebied?		Huurenquête, dVi, WoON
11	Betaalbaarheid	Hoe is het gesteld met de huurverhoging i.r.t. maxima uit het huurbeleid?		Huurenquête, dVi, WoON, CBS-Statline
12	Betaalbaarheid	Hoe ontwikkelt zich de huur als percentage van de maximaal redelijke huur, ook in relatie tot de overige voorraad huurwoningen in het gereguleerde gebied?		dVi, Huurenquête
13	Betaalbaarheid	Hoe hebben de huurlasten zich ontwikkeld, en hoe de totale woonlasten, voor i. Alle huurders ii. EU-doelgroep iii. HT-doelgroep . Huurontwikkeling en ontwikkeling van de huur- en woonlasten quote. Dit alles in gemiddelden en in klassen.		WoON
14	Betaalbaarheid	Welk deel van eventuele toename van de lasten (per doelgroep) is toe te schrijven aan huurverhogingen bij zittende huurders, welke aan harmonisatie bij mutatie, en welke aan mutatie in voorraad (verkoop/sloop/ nieuwbouw)?	Deels beantwoord, alleen op macroniveau	WoON, Huurenquête
15	Betaalbaarheid	Hoe ontwikkelen de huurprijzen zich van nieuwbouw corporatiewoningen, ook ten opzichte van de bestaande bouw?	Niet beantwoord. Nieuwbouwwoningen zijn onvoldoende vertegenwoordigd in de steekproef.	Huurenquête
16	Betaalbaarheid	Hoeveel huurwoningen van corporaties komen er jaarlijks beschikbaar voor nieuwe bewoners, het totaal en opgesplitst naar de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrens, de reguleringsgrens en daarboven? Welke ontwikkeling is hierin te zin?		dVi
17	Betaalbaarheid	Hoeveel en welk type huishoudens gebruiken de huurtoeslag (en de ontwikkeling van dit aantal)? Is er onderscheid te maken tussen huurders van corporaties woningen en overige huurders?		WoON, HCIB
18	Betaalbaarheid	Wat is de (ontwikkeling van) huurtoeslag, gemiddeld en in klassen? Is er onderscheid te maken tussen huurders van corporaties woningen en overige huurders?		WoON
19	Betaalbaarheid	Wat is de (ontwikkeling van) totale som van de huurtoeslag? Is er onderscheid te maken tussen huurders van corporaties woningen en overige huurders?		WoON, HCIB
20	Betaalbaarheid	Wat is de inkomensontwikkeling van de bewoners van corporatiewoningen? Ook in relatie tot de overige huurders en de overige bevolking.		WoON

Nr.	Thema	Vraag	Bijzonderheden beantwoording	Bronnen
21	Betaalbaarheid	In hoeverre wordt deze ontwikkeling bepaald door in- en uitstroom, en in hoeverre door inkomensontwikkeling bij zittende huurders?		WoON
22	Betaalbaarheid	Welke huishoudensontwikkeling is zichtbaar in corporatiesector? Ook in relatie tot de overige huurders en de overige bevolking.		WoON
23	Betaalbaarheid	In hoeverre wordt deze ontwikkeling bepaald door in- en uitstroom, en in hoeverre door huishoudensontwikkeling bij zittende huurders?		WoON
24	Betaalbaarheid	In hoeverre wijzen de corporaties de woningen passend toe? Zowel de EC-grens van 90% en de passendheidsgrens van 95%.		dVi
25	Betaalbaarheid	Wat is de slaagkans van de doelgroep van de corporaties en daarbinnen de doelgroep van de huurtoeslag in de corporatiesector en in de overige huursector. i. In het totale bezit ii. En het bezit tot aftoppingsgrens		WoON
26	Betaalbaarheid	Wat is de ontwikkeling van de stichtingskosten voor nieuwbouwcorporatiewoningen? Gemiddeld en in klassen (goedkoop < kwaliteitskortingsgrens, betaalbaar < aftoppingsgrens en duur > aftoppingsgrens).		dVi, CiP
27	Betaalbaarheid	In hoeverre is er gemeentelijk beleid en zijn er afspraken tussen de corporatie en de gemeente gemaakt over: i. de voorraad woningen naar goedkoop/betaalbaar/duur (zie definitie bij 27) ii. de jaarlijkse huurverhoging en harmonisatie. iii. de doorstroming en de bevordering ervan (bijvoorbeeld door specifiek aanbod of inzet).		Database prestatieafspraken
28	Betaalbaarheid	In welke mate wordt er bij de woonruimteverdeling rekening gehouden met de mogelijkheden voor de doelgroep van de huurtoeslag en de doelgroep van de corporaties.		Enquête
29	Betaalbaarheid	In welke mate worden woningzoekenden in een vroeg stadium gewezen op de hoogte van de woonlasten (na aftrek van eventuele huurtoeslag) en het aandeel van het inkomen dat zij daaraan betalen. Met name voor de doelgroep van de HT is dit van belang in verband met de kwaliteitskortingsgrenzen.		Enquête
30	Betaalbaarheid	Kan er een indruk worden gegeven van de mate waarin en de wijze waarop corporaties de doorstroming bevorderen ten behoeve van het vrijkomen van passende woningen voor woningzoekenden (denk aan alleenstaanden in grote woningen e.d.)		Enquête
31	Betaalbaarheid	In welke mate is de nieuwbouw door corporatiewoningen gericht op de woningzoekenden van dit moment, oftewel “passend bouwen”, of wordt er vooral voor de doorstroming gebouwd?		Enquête
32	Betaalbaarheid	In welke mate wordt in de maatvoering van nieuwe woningen rekening gehouden met kleine en eenpersoonshuishoudens?		Enquête
extra	Betaalbaarheid	In hoeverre besteden corporaties aandacht aan betaalbaarheid van de huurders naar huishoudingstype en zelfredzaamheid?		Enquête
33	Energiebesparing	In hoeverre is er gemeentelijk beleid en zijn er afspraken tussen de corporatie en de gemeente gemaakt over: i. Het behalen van een bepaalde gemiddelde Energie-Index? ii. Beperking van stijging van woonlasten a.g.v. of m.b.v. investeringen in energiebesparing? iii. Informeren en/of betrekken van de bewoners?		Database prestatieafspraken

Nr.	Thema	Vraag	Bijzonderheden beantwoording	Bronnen
34	Energiebesparing	Wat is de verdeling (aantal en aandeel) van woningen over de energielabels?		SHAERE, energiemodules WoON, WoON, CBS-statline
35	Energiebesparing	Wat is de gemiddelde en mediaan Energie-Index en energielabel van corporatiewoningen?		SHAERE, energiemodules WoON
36	Energiebesparing	Hoeveel woningen hebben relevante labelsprongen gemaakt?	Deels beantwoord, alleen op macroniveau. SHAERE is niet goed ingericht om op woningniveau lablstappen te achterhalen.	SHAERE
37	Energiebesparing	Welke huren worden bij welke labels gevraagd?		Energiemodules WoON, WoON; SHAERE
38	Energiebesparing	Hoeveel geld hebben corporaties geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen?		dVi, CiP
39	Energiebesparing	Hoeveel woningen hebben de corporaties aangepast i.v.m. energiezuinigheid?		dVi
40	Energiebesparing	Welke energiebesparende maatregelen voeren de corporaties door?		SHAERE, Database prestatieafspraken
41	Energiebesparing	Welke op energieopwekking gerichte aanpassingen voert de corporatiesector/individuele corporaties door (zonnepanelen, wko-installaties, grondwarmte etc.)		SHAERE, Database prestatieafspraken
42	Energiebesparing	Hoeveel corporaties zijn aangesloten bij één of meerdere ondersteunende programma's (de Stroomversnelling, initiatieven voor nul op de meter woningen, Ondersteuningsprogramma Energie, Stook je Rijk, Bespaar energie met Woonbond etc).	Deels beantwoord. Van de meeste programma's zijn de deelnemende corporaties niet te achterhalen.	Kwalitatieve inventarisatie
43	Energiebesparing	Is er een verschil in energiebesparing waar te nemen tussen corporaties die bij één van deze programma's aangesloten zijn en andere corporaties?	Niet beantwoord. Van de meeste programma's zijn de deelnemende corporaties niet te achterhalen.	
44	Energiebesparing	Hoeveel procent van corporaties/welke corporaties steunen bewonersinitiatieven op het gebied van energiebesparing?		Enquête
45	Energiebesparing	Is er een verschil in energiebesparing waar te nemen tussen corporaties die in meer of mindere mate (of helemaal niet) bewonersinitiatieven ondersteunen?		SHAERE en Enquête
46	Energiebesparing	In hoeverre en op welke wijze lichten de corporaties de bewoners voor over energiezuinig wonen?		Enquête
47	Energiebesparing	Is er een verschil in energiebesparing waar te nemen tussen corporaties die in meer of mindere mate (of helemaal niet) bewoners voorlichten?		SHAERE en Enquête
48	Energiebesparing	In hoeverre rekenen corporaties de investeringen door in de huur/servicekosten?		Enquête
49	Energiebesparing	In welke mate letten corporaties op het balans tussen investeringen/hogere huur/lagere woonlasten met het oog op betaalbaarheid voor huurders?		Enquête
50	Energiebesparing	Hoeveel procent van corporaties neemt energiebesparing expliciet op in: i. verbeteringsplannen ii. mutatieonderhoud iii. planmatig onderhoud iv. en overige onderhoudsplannen?		Enquête

Nr.	Thema	Vraag	Bijzonderheden beantwoording	Bronnen
51	Energiebesparing	Wat is het gemiddelde energieverbruik (gas en warmte) van corporatiewoningen, uitgesplitst naar: i. Totaal bezit ii. Naar label iii. Aangepaste woningen (i.v.m. energiezuinigheid) iv. Niet aangepaste woningen v. Woningen met “labelsprong”		SHAERE, WoON
52	Energiebesparing	Wat zijn de gemiddelde woonlasten van de corporatiesector/individuele corporaties, uitgesplitst naar: i. Huurlasten (incl. en excl. huurtoeslag) ii. Energielasten (gas en warmte) En uitgesplitst naar: iii. Totaal bezit iv. Naar label v. Aangepaste woningen (i.v.m. energiezuinigheid) vi. Niet aangepaste woningen vii. Woningen met “labelsprong”		WoON
10	Wonen en zorg	In hoeverre en op welke wijze heeft de gemeente in haar woonbeleid aandacht voor en zijn er afspraken tussen de corporatie en de gemeente gemaakt over: i. Het huisvesten van doelgroepen van wonen met zorg? ii. Het mogelijk maken van langer zelfstandig wonen?		Database prestatieafspraken
11	Wonen en zorg	In hoeverre worden bij het maken van deze afspraken ook zorgaanbieders betrokken?		Database prestatieafspraken, Enquête
12	Wonen en zorg	Wat is het aandeel en aantal vragers naar “geschikte woningen” in het betaalbare huursegment dat corporaties bedienen?		WoON
13	Wonen en zorg	Hoeveel woningen worden aan ouderen toegewezen en hoeveel aan GGZ cliënten en andere doelgroepen met zorg?		dVi
14	Wonen en zorg	In hoeverre draagt de woningtoewijzing in de sociale huursector bij aan het bij elkaar brengen van vraag naar en aanbod van geschikte woningen? Dit kan worden benaderd door het aantal woningtoewijzingen aan doelgroepen af te zetten tegen de omvang van de vraag van die doelgroep in het betaalbare huursegment.		dVi, WoON
15	Wonen en zorg	In hoeverre draagt woningaanpassing in de sociale huursector bij aan het bedienen van de vraag naar geschikte woningen in het betaalbare huursegment?		Enquête
16	Wonen en zorg	In hoeverre faciliteren de corporaties de ouderen en andere doelgroepen om te verhuizen naar een geschiktere woonvorm?		Enquête
17	Wonen en zorg	Hoeveel, aantal en aandeel, corporatiewoningen is geschikt voor of bestemd voor de doelgroep, hierbij gaat het om volgende typen woningen: i. Nultredenwoningen ii. Specifiek voor ouderen bestemde geclusterde woonvormen iii. Woningen bestemd voor lichamelijk gehandicapten iv. Beschermde woonvormen voor verstandelijk gehandicapten v. Woningen bestemd voor GGZ-cliënten		dVi
18	Wonen en zorg	Hoeveel, aantal en aandeel, sociale huurwoningen is door de corporatie aangepast om de bewoner langer zelfstandig te laten wonen/de woning beter geschikt te maken voor iemand met fysieke beperkingen.		dVi, Enquête
19	Wonen en zorg	In hoeverre, en op welke wijze, worden de overtollige verzorgingshuizen getransformeerd (naar gewone huur, verkoop, sloop, andere doelgroep etc)?		Enquête

Nr.	Thema	Vraag	Bijzonderheden beantwoording	Bronnen
20	Wonen en zorg	In hoeverre faciliteren de corporaties met hun maatschappelijk vastgoed totstandkoming van voorzieningen in de wijk die het langer zelfstandig wonen mogelijk maken?		Enquête
extra	Wonen en zorg	Hebben corporaties afspraken gemaakt met zorgaanbieders over de begeleiding van cliënten (o.a. GGZ) om problemen zoals overlast, huurachterstand etc te voorkomen?		Enquête
extra	Wonen en zorg	In hoeverre verrichten corporaties woongerelateerde taken voor zorgvastgoed in eigendom van zorgorganisaties sinds de ingezette extramuralisering? (verhuur, beheer, onderhoud).		Enquête
extra	Wonen en zorg	Welke rol spelen de corporaties in sociale wijkteams in het kader van de Wmo 2015?		Enquête
extra	Urgente doelgroepen	Wat is het effect van het toewijzen van woningen aan urgenten op andere doelgroepen in de markt?		Enquête
21	Urgente doelgroepen	In hoeverre en op welke wijze zijn er afspraken tussen de corporatie en de gemeente gemaakt over het huisvesten van de verschillende doelgroepen?		Database prestatieafspraken
22	Urgente doelgroepen	Hoe groot zijn de doelgroepen?		SCP, Federatie opvang, COA
23	Urgente doelgroepen	Welk deel van de doelgroepen woont in corporatiewoningen?		SCP, Federatie opvang, COA, KCWZ, Kences, VSNU, Nuffic
24	Urgente doelgroepen	Hoe groot is de nieuwe instroom van de doelgroepen?	Deels beantwoord, overlap met W&U 25	Enquête
25	Urgente doelgroepen	Hoeveel woningen zijn aan de doelgroepen toegewezen?		dVi, COA
26	Urgente doelgroepen	Wat is het aantal en aandeel corporatiewoningen dat specifiek bestemd is voor de doelgroepen?	Deels beantwoord, alleen op macroniveau.	dVi
27	Urgente doelgroepen	Hoe groot is de voorraad onzelfstandige woonruimte, gedeelde woonruimten, tijdelijke en flexibele woonvormen (naar huurcontract en naar bouwwijze)?		dVi, Enquête
28	Urgente doelgroepen	In hoeverre zoeken corporaties oplossingen voor het huisvesten van deze doelgroepen buiten de reguliere woningtoewijzing, en om wat voor oplossingen gaat het?		Enquête
29	Urgente doelgroepen	Welk deel van corporaties ontwikkelt specifieke woonvormen voor deze doelgroepen, en om welke vormen gaat het?		Enquête
30	Urgente doelgroepen	In hoeverre wijken de oplossingen en specifieke woonvormen voor deze doelgroepen af van oplossingen en woonvormen voor andere groepen?		Enquête